

Số: 74/TTr- TCKH

Việt Yên, ngày 21 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị thẩm định, phê duyệt phương án đấu giá và giá khởi điểm cho thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2)

Kính gửi: Ủy ban nhân dân thị xã.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật Giá ngày 20/6/2012; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Quản lý thuế 13/6/2019;

Căn cứ Luật bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

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

Căn cứ Nghị định 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 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;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều về biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 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 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 12/2024/NĐ-CP ngày 05/2/2024 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 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;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất; Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 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 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định về tổ chức 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 87/2016/TTLT-BTC- BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn việc thẩm định dự thảo bảng giá đất của Hội đồng thẩm định bảng giá đất, thẩm định phương án giá đất của Hội đồng thẩm định giá đất;

Căn cứ Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 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 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và đầu tư hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

Quyết định số 72/2021/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về ban hành Bảng giá đất giai đoạn 2022-2024 tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 21/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên, Quyết định số 730/QĐ-UBND ngày 25/9/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng đô thị Việt Yên tỉnh Bắc Giang đến 2035, tỷ lệ 1/10.000;

Quyết định số 291/QĐ-UBND ngày 27/3/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Việt Yên;

Căn cứ Quyết định số 1110/QĐ-UBND ngày 10/8/2023 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 1864/QĐ-UBND ngày 16/11/2020 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500); Quyết định số 2787/QĐ-UBND ngày 18/10/2019 của UBND huyện Việt Yên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Quyết định số 919/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Việt Yên để thực hiện dự: Khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên (đợt 1 – giai đoạn 2);

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-TTg ngày 19/1/2024 về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung đô thị Việt Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2045, tỷ lệ 1/10.000;

Căn cứ Công văn số 107/UBND-QLĐT ngày 9/1/2024 của UBND huyện Việt Yên v/v giao nhiệm vụ tạm thời quản lý quỹ đất ký hiệu HH thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh, thị trấn Nénh, huyện Việt Yên, tỉnh Bắc Giang (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Chứng thư định giá đất số 0903.BG/2024/CTTĐG/NHV ngày 14 tháng 03 năm 2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá – Dịch vụ Nghĩa Hưng;

Phòng Tài chính - Kế hoạch đề nghị UBND thị xã xem xét, phê duyệt phương án đấu giá và trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm thuê quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), với những nội dung sau:

I. TỔNG QUAN KHU ĐẤT

1. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá:

- **Địa điểm:** Lô đất thuộc khu dân cư dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2), Phường Nénh, thị xã Việt Yên.

- Ranh giới thực hiện dự án, như sau:

- + Phía Bắc giáp tuyến đường nội bộ thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N4-N22);
- + Phía Nam giáp đường TL398 (vành đai IV);
- + Phía Đông giáp tuyến đường nội bộ thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N3-N4);
- + Phía Tây giáp trục đường cấp đô thị thuộc khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (N1-N22).

2. Hiện trạng của khu đất:

- Khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng, được UBND tỉnh chuyển mục đích sử dụng đất (*Quyết định số 919/QĐ-UBND ngày 22/8/2023*).
- Hạ tầng kỹ thuật: đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trên đất, đấu nối với khu vực xung quanh theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- Tài sản gắn liền với đất: Không.

3. Thông tin về quy hoạch liên quan đến tài sản đấu giá:

- Quy hoạch xây dựng: Mục đích sử dụng đất là đất hỗn hợp (TMDV kết hợp chung cư), diện tích lô đất 13.548 m² với mật độ xây dựng tối đa 45%, chiều cao tối đa là 19 tầng, hệ số sử dụng đất tối đa là 7.65 lần. Tối đa 01 tầng hầm, mật độ xây dựng tầng hầm tối đa 100%.

II. GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ

Căn cứ quy định tại Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TTBTC; Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang;

Sau khi kiểm tra thực địa khu đất, trên cơ sở hồ sơ, tài liệu, kết quả tại Chứng thư định giá đất số 0903.BG/2024/CTTĐG/NHV ngày 14 tháng 03 năm 2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá – Dịch vụ Nghĩa Hưng, giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền sử dụng **13.548 m²** đất hỗn hợp để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2) theo hình thức trả tiền thuê đất một lần, cụ thể như sau:

- Giá khởi điểm để đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất đối với lô đất trả tiền thuê đất một lần = Diện tích khu đất x Giá đất để xác định giá khởi điểm x Hệ số điều chỉnh giá đất;

Trong đó:

- + Diện tích khu đất: **13.548 m²**
- + Giá đất để xác định giá khởi điểm: khu đất thuộc vị trí 1 thuộc đường Vành đai IV Hà Nội (tuyến chính) địa phận thị trấn Nénh, đơn giá vị trí 1 là **2.800.000 đồng/m²** (*Vị trí, khu vực đối với các lô đất TMDV theo quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang*);
- + Hệ số điều chỉnh giá đất để xác định đơn giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần của thửa đất là: **K = 1,56** (*tại Chứng thư*

định giá đất số 0903.BG/2024/CTTĐG/NHV ngày 14 tháng 03 năm 2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá – Dịch vụ Nghĩa Hưng);

Giá khởi điểm = 13.548 x 2.800.000 x 1,56 = 59.177.664.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ, một trăm bảy mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)

Phòng Tài chính - Kế hoạch đề xuất đơn giá khởi điểm để đấu giá **13.548m²** đất hỗn hợp để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2) là: **59.177.664.000 đồng**.

III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Tài sản đấu giá: Tài sản đấu giá là quyền thuê lô đất hỗn hợp có diện tích 13.548 m² Nhà nước cho thuê 50 năm, trả tiền thuê đất một lần để thực hiện dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2).

2. Mục đích, hình thức và thời hạn thuê đất, tiến độ thực hiện dự án:

- Mục đích sử dụng đất: Đất hỗn hợp
- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất có thời hạn 50 năm, thu tiền thuê đất một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn thuê đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Tổng thời gian thực hiện Dự án không quá 24 tháng kể từ ngày bàn giao đất (bao gồm cả thời gian hoàn tất thủ tục đất đai, cấp phép xây dựng, thi công xây dựng và các thủ tục khác có liên quan).

+ Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ nêu trên thì sẽ bị xem xét thu hồi theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ trường hợp có lý do chính đáng được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận bằng văn bản).

3. Mục tiêu kêu gọi đầu tư Dự án trên khu đất:

Đấu giá thuê quyền sử dụng đất để thu hút nhà đầu tư xây dựng dự án với quy mô:

TT	Loại đất	Diện tích đất	MĐ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng tối đa (tầng nổi)	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số căn dự kiến	Diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ	Tổng diện tích sàn XD	Ghi chú
		(m ²)	(%)	(tầng)	(m ²)	(lần)	(lô/căn)	(m ²)	(m ²)	
1	Đất nhà ở cao tối đa 19 tầng nổi + 1 hầm	13.548	45	19	6.097	7,65	700		117.190	
1.1	Tầng hầm (bãi đỗ xe, hệ thống đường ống kỹ thuật, hệ thống xử lý nước thải...)		100	1	13.548				13.548	Diện tích khai thác dự kiến bằng 80% DT xây dựng

TT	Loại đất	Diện tích đất	MĐ XD tối đa	Tầng cao tối đa	Diện tích xây dựng tối đa (tầng nổi)	Hệ số sử dụng đất tối đa	Số căn dự kiến	Diện tích văn phòng, thương mại, dịch vụ	Tổng diện tích sàn XD	Ghi chú
		(m ²)	(%)	(tầng)	(m ²)	(lần)	(lô/căn)	(m ²)	(m ²)	
1.2	Tầng 1, 2 (thương mại dịch vụ + văn phòng + công cộng)		45	2	6.097			11.633	12.193	Diện tích khai thác dự kiến bằng 80% DT xây dựng; theo QCVN 04/2021 diện tích nhà sinh hoạt cộng đồng 0,8m ² /căn hộ
1.3	Tầng 3 đến tầng 19 (căn hộ ở)		45	17	6.097				91.449	Diện tích khai thác dự kiến bằng 80% DT xây dựng

- Sơ bộ tổng mức đầu tư tối thiểu của dự án (căn cứ theo Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 21/02/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh - giai đoạn 2) khoảng: **1.565.478,7 triệu đồng** (Một nghìn năm trăm sáu mươi lăm tỷ, bốn trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm nghìn đồng).

*** Mục tiêu hoạt động:**

Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (mã ngành cấp 4)
1. Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật; xây dựng nhà để ở	4212, 4221, 4222, 4223, 4229, 4101
2. Kinh doanh bất động sản	6810
3. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, cung cấp dịch vụ ăn uống, dịch vụ phục vụ đồ uống	5510, 5621, 5630, 5610
4. Hoạt động các cơ sở thể thao, tăng cường sức khỏe	9311, 9610, 9329
5. Bán buôn tổng hợp, bán lẻ trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4690, 4719

- Sản phẩm đầu ra:

Xây dựng Khu chung cư tại khu dân cư mới dọc tuyến đường Yên Ninh (giai đoạn 2) nhằm góp phần hình thành công trình kiến trúc, cảnh quan cho khu vực phường Nénh nói riêng và thị xã Việt Yên nói chung.

+ Tầng 1, 2: Dịch vụ phục vụ cho cư dân khu căn hộ, sàn văn phòng cho thuê, khu thương mại.

+ Tầng 3 đến tầng 19: Căn hộ để ở, đáp ứng nhu cầu cho khoảng 2.700 người.

+ Tầng hầm: Là diện tích để xe của khu thương mại dịch vụ, văn phòng và căn hộ.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý II năm 2024.

5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

a) Đối tượng tham gia đấu giá

Các tổ chức, cá nhân được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

b) Điều kiện tham gia đấu giá

Các tổ chức, cá nhân (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện sau:

Có giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh phù hợp với dự án phương án đấu giá được phê duyệt.

Nhà đầu tư không lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang trong quá trình giải thể; không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền kể 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;

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

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai. Trường hợp đấu giá một thửa đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất mà 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 trên;

Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 (đã bổ sung tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ).

Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

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

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

* Hộ gia đình, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đảm bảo điều kiện:

Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai và đáp ứng các điều kiện quy định tại điểm c và điểm d khoản 1, điều 17a, Luật Đất đai (đã bổ sung tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023).

Trường hợp 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 a, khoản 3, điều 1 và điểm b, điểm đ, khoản 1 điều 17a, Luật Đất đai (đã bổ sung tại Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023).

6. Mức phí tham gia đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp và bước giá khi tham gia đấu giá:

a) Mức phí tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành (theo quy định tại điều 3 và điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

b) Khoản tiền đặt trước phải nộp: Để tham gia đấu giá, tổ chức, cá nhân đấu giá phải đặt trước mức tiền theo quy định. Mức tiền đặt trước tương đương 20% giá khởi điểm (Theo quy định tại khoản 1, điều 39, Luật Đấu giá tài sản năm 2016).

c) Bước giá: là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề, bước giá bằng 01% giá khởi điểm của khu đất.

7. Hình thức và phương thức đấu giá

Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu kín trực tiếp tại cuộc đấu giá theo từng vòng liên tục. Người trả giá cao nhất ở vòng đấu cuối cùng là người trúng đấu giá.

Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

8. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

9. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

Dự kiến giá trị thu được: Theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất.

10. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá; đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

Căn cứ phương án đấu giá đã được duyệt, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm lựa chọn, ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật Đấu thầu năm 2013, và các quy định hiện hành khác có liên quan của nhà nước.

b) Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất và cụm công nghiệp thị xã Việt Yên

11. Phương thức nộp tiền trúng đấu giá

Căn cứ Thông báo của cơ quan Thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê nộp tiền trúng đấu giá theo thông báo của cơ quan thuế vào ngân sách nhà nước theo quy định.

Trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất một lần không thực hiện nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan Thuế và các nghĩa vụ tài chính liên quan đến thửa đất trúng đấu giá, thì kết quả trúng đấu giá của nhà đầu tư bị hủy bỏ mà không hoàn trả tiền đặt trước và thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ.

12. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị:

a) Chi Cục Thuế Việt Yên-Hiệp Hòa có trách nhiệm:

Thông báo nộp tiền sử dụng đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá bằng văn bản sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;

Hướng dẫn, kiểm tra, giải đáp thắc mắc và giải quyết khiếu nại về thu, nộp tiền trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Phòng Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm:

Tham mưu UBND thị xã phê duyệt kết quả trúng đấu giá thuê quyền sử dụng đất của dự án;

Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất thực địa cho nhà đầu tư sau khi đã nhà đầu tư trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định của Luật Đất đai.

c) Trung tâm Phát triển Quỹ đất và CCN có trách nhiệm:

Chủ trì, phối hợp các cơ quan liên quan hoàn thiện hồ sơ đấu giá, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Xử lý các vi phạm và giải quyết các khiếu nại, tố cáo liên quan đến đấu giá;

d) Phòng Tài chính - Kế hoạch có trách nhiệm:

Hướng dẫn thực hiện cơ chế tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

Đôn đốc tổ chức trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của cơ quan Thuế.

Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan giám sát thường xuyên về tiến độ thực hiện dự án; báo cáo Chủ tịch UBND thị xã định kỳ và đột xuất khi có yêu cầu.

đ) Phòng Quản lý đô thị có trách nhiệm:

Hướng dẫn nhà đầu tư trong việc xin cấp phép xây dựng và các thủ tục về quy hoạch, xây dựng liên quan đến thực hiện dự án.

Chủ trì phối hợp với các đơn vị liên quan giám sát; kịp thời tham mưu UBND thị xã yêu cầu Nhà đầu tư tạm dừng thi công và khắc phục ngay để bảo đảm chất lượng công trình cũng như các yêu cầu trong hợp đồng dự án đã được ký kết và thực hiện quản lý Nhà nước về thực hiện dự án trên địa bàn.

e) Trách nhiệm của tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Thực hiện việc đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của nhà nước, chịu trách nhiệm toàn diện về kết quả bán đấu giá;

Ban hành nội quy bán đấu giá theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định hiện hành của nhà nước có liên quan;

f) Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm

Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định pháp luật về xây dựng;

Chấp hành nghiêm chỉnh nội quy, quy chế đấu giá, thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn nghĩa vụ nộp tiền trúng đấu giá và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.

Thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Thực hiện đầu tư dự án theo quy hoạch, kế hoạch, mục đích sử dụng đất, quy hoạch xây dựng và các quy định được nêu tại Phương án này.

Xây dựng kế hoạch thực hiện dự án từ khi có quyết định trúng đấu giá đến khi đưa dự án vào vận hành sử dụng gửi UBND thị xã trong vòng 15 ngày (sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá);

Trình xin ý kiến UBND thị xã phương án thiết kế (concept), thiết kế cơ sở, cảnh quan... trước khi trình Sở Xây dựng cấp phép xây dựng.

Thực hiện các thủ tục lập dự án đầu tư xây dựng theo hướng dẫn của Sở Xây dựng.

Nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về chất lượng công trình dự án, chậm nhất ngày 25 hàng tháng, Chủ đầu tư báo cáo tiến độ thực hiện về UBND thị xã (qua phòng Tài chính Kế hoạch) để tổng hợp theo dõi.

Thực hiện đúng các quy định của Nhà nước về quản lý sử dụng đất đai, bảo đảm an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường, đô thị, quy hoạch, xây dựng và các quy định về đầu tư xây dựng trong khu dân cư, khu đô thị khi triển khai thực hiện dự án;

Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày ban giao đất trên thực địa, Nhà đầu tư phải làm việc với các cơ quan chức năng liên quan của tỉnh để hoàn tất các thủ tục triển khai đầu tư, đảm bảo điều kiện khởi công dự án và đưa đất vào sử dụng; trường hợp quá thời hạn trên sẽ bị xử lý theo quy định tại điểm I khoản 1 điều 64 của Luật Đất đai.

Có trách nhiệm ký quỹ đảm bảo thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Nhà đầu tư chỉ được quyền bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất được Nhà nước cho thuê khi có đủ điều kiện quy định tại Điều 189 của Luật đất đai. Người mua tài sản được Nhà nước tiếp tục cho thuê đất để sử dụng vào mục đích đã được xác định tại phương án này.

Thực hiện các nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Phòng Tài chính – Kế hoạch đề nghị UBND thị xã xem xét, quyết định./.

(Kèm theo các hồ sơ liên quan)

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND thị xã (b/c);
- LĐVP, CVTH;
- Lưu VT.

TRƯỞNG PHÒNG

Phạm Hữu Thường