

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 596/QĐ-UBND

Phú Yên, ngày 16 tháng 4 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất B1
tại đường Độc Lập, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015;

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1913/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 154/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 358/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc thu hồi khu đất ký hiệu B1 thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết dọc đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; số 359/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Khu đất B1 tại đường Độc Lập, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa;

Theo đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường (tại Tờ trình số: 178/TTr-STNMT ngày 10/4/2020),

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất B1 tại đường Độc Lập, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa được ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Cục trưởng Cục Thuế

tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Tuy Hòa; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành./.

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

Nguyễn Chí Hiên

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ YÊN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất B1 tại đường Độc Lập,
xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa**

(Kèm theo Quyết định số 596/QĐ-UBND ngày 16/4/2020 của UBND tỉnh)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

Căn cứ Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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 các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: số 1913/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 154/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 358/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc thu hồi khu đất ký hiệu B1 thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết dọc đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; số 359/QĐ-UBND ngày 05/3/2020 về việc phê duyệt Phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đối với Khu đất B1 tại đường Độc Lập, xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN:

1. Thông tin về tài sản đấu giá (Người có tài sản đấu giá, danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá)

1.1. Người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

Địa chỉ trụ sở chính: 73 Phạm Ngọc Thạch, Phường 9, thành phố Tuy Hòa.

1.2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Tài sản bán đấu giá là quyền sử dụng đất Khu đất B1 thuộc Đồ án quy hoạch chi tiết dọc đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa.

- Vị trí: Lô đất đấu giá tọa lạc tại xã Bình Kiến, thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên, có diện tích và giới cận như sau:

+ Tổng diện tích đấu giá: 50.349,5m².

+ Giới hạn tiếp cận:

++ Phía Đông: Giáp đường Độc Lập rộng 32m.

++ Phía Tây: Giáp đường Lê Duẩn rộng 32m.

++ Phía Nam: Giáp đường quy hoạch số 14 rộng 40m.

++ Phía Bắc: Giáp đường quy hoạch (nội bộ) dự kiến rộng 12m

- Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm: Phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Tuy Hòa được phê duyệt tại các Quyết định của UBND tỉnh: số 1913/QĐ-UBND ngày 03/10/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Tuy Hòa; số 154/QĐ-UBND ngày 07/02/2020 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Tuy Hòa.

- Quy hoạch xây dựng: Phù hợp quy hoạch xây dựng theo Công văn số 1877/SXD-QHKT ngày 21/10/2019 của Sở Xây Dựng về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng tại khu đất B1, đường Độc Lập, TP. Tuy Hòa. Cụ thể một số chỉ tiêu chủ yếu như sau:

+ Mật độ xây dựng: Tối thiểu 25%; tối đa 55%.

+ Số tầng: Tầng hầm (nếu có): 01 tầng; tầng nổi: tối đa 07 tầng.

+ Chiều cao: Tối đa 28,0m.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 3,85 lần.

+ Khoảng lùi công trình:

++ Mặt tiếp giáp đường Độc Lập: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 10,0m.

++ Các mặt còn lại: Cách ranh giới khu đất tối thiểu 7,0m.

+ Các yêu cầu về kiến trúc công trình: Đảm bảo yêu cầu về công năng, phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương, hình khối kiến trúc công trình hiện đại, hài hòa với kiến trúc của công trình và các công trình lân cận.

- Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường Lê Duẩn, đường Độc Lập đã được đầu tư hoàn chỉnh.

2. Mục đích, hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng của thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất thực hiện đấu giá: Đất thương mại dịch vụ (TMD).

- Hình thức: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: trong năm 2020.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá.

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế (gọi chung là người tham gia đấu giá) có đủ năng lực về tài chính, không vi phạm pháp luật về kinh tế và đất đai, thuộc đối tượng được nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 đều được tham gia đấu giá.

4.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Các đối tượng thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4, Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài.

4.3 Điều kiện khi đăng ký tham gia đấu giá:

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải đáp ứng các điều kiện sau:

(1) Có văn bản đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức đấu giá phát hành (Trong văn bản này phải có nội dung cam kết của người trúng đấu giá đất sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá và không được hoàn lại tiền đặt cọc (chuyển từ tiền đặt trước) khi không hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo đúng yêu cầu tại thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế).

(2) Có bản sao giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của tổ chức tham gia đấu giá, kèm bản sao chứng minh nhân dân hoặc căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức tham gia đấu giá hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá.

(3) Có văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư (gồm Mẫu số I.1 và I.3 thuộc Phụ lục I) theo Thông tư số 16/2015/TT-BKHĐT ngày 18/11/2015 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định biểu mẫu thực hiện thủ tục đầu tư và báo cáo hoạt động đầu tư tại Việt Nam; trong đó phải nêu rõ:

- Quy mô dự án, công trình xây dựng: Đáp ứng đầy đủ và phù hợp nội dung được cấp phép nêu tại Công văn số 1877/SXD-QHKT ngày 21/10/2019 của Sở Xây Dựng.

- Tổng mức đầu tư dự kiến, gồm:

+ Tiền thuê đất trúng đấu giá (dự kiến).

+ Tiền đầu tư xây dựng công trình: Được tính toán theo “Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình” do Bộ

Xây dựng công bố tại thời điểm gần nhất (năm đấu giá hoặc năm liền kề trước năm đấu giá) có điều chỉnh, quy đổi cho phù hợp với thực tế tỉnh Phú Yên (bảng chỉ số giá xây dựng thời điểm gần nhất được công bố trên trang thông tin của Sở Xây dựng Phú Yên tại địa chỉ <http://sxdphuyen.gov.vn/> (chuyên mục “Công bố chỉ số giá xây dựng”).

- Tiến độ đưa đất vào sử dụng: Không quá 12 tháng kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 24 tháng kể từ ngày được bàn giao đất tại thực địa.

(4) Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải “Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư”. Việc xác định vốn thuộc sở hữu của người đăng ký tham gia đấu giá để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư được thể hiện trong: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập tại thời điểm gần nhất (năm đấu giá hoặc năm trước liền kề năm đấu giá) hoặc được ngân hàng thương mại nơi người đăng ký tham gia đấu giá mở tài khoản có văn bản xác nhận về số dư tiền gửi của người đăng ký tham gia đấu giá, thời điểm xác nhận số dư tài khoản tiền gửi không quá 30 ngày tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

+ Đối với doanh nghiệp mới thành lập: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Giấy xác nhận số dư tài khoản của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại hoặc tổ chức tài chính khác. Ngày xác nhận số dư tài khoản không quá 30 ngày tính từ ngày nhà đầu tư nộp hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án.

+ Đối với doanh nghiệp đang hoạt động từ 12 tháng trở lên tính đến thời điểm đề xuất đầu tư dự án: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính năm gần nhất của doanh nghiệp và Báo cáo chứng minh đã góp đủ vốn chủ sở hữu để triển khai thực hiện dự án đúng tiến độ.

(Lưu ý: * Báo cáo tài chính phải đầy đủ và đúng theo quy định tại Luật Kế toán năm 2015 và Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26/8/2016 hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp nhỏ và vừa.

* Trường hợp nhà đầu tư là doanh nghiệp mà pháp luật quy định báo cáo tài chính hàng năm phải được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán (tại Điều 37 của Luật Kiểm toán độc lập năm 2011 và Điều 15 của Nghị định số 17/2012/NĐ-CP

ngày 13/02/2012 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kiểm toán độc lập), phải nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán.

* Báo cáo chứng minh đã góp đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án phải thể hiện việc góp vốn bằng hình thức chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản của doanh nghiệp tại ngân hàng thương mại hoặc tổ chức tài chính khác.

* Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư phải lập danh mục dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định).

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải “Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án”. Việc chứng minh khả năng huy động vốn để thực hiện dự án thể hiện bằng người tham gia đấu giá được ít nhất 01 tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng thương mại được phép hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam có cam kết bằng văn bản đảm bảo hỗ trợ nguồn vốn tín dụng để thực hiện dự án khi trúng đấu giá; số tiền cam kết hỗ trợ ít nhất phải bằng hoặc lớn hơn 80% tổng mức đầu tư.

4.4. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT - BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

4.5. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận bằng văn bản hoặc thể hiện trong hợp đồng ủy quyền bán đấu giá, nhưng tối thiểu là 5% và tối đa là 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

4.6. BƯỚC GIÁ: Giao người có tài sản đấu giá quyết định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản, nhưng tối thiểu không thấp hơn 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

4.7. Trách nhiệm của người trúng đấu giá sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

- Thực hiện nghĩa vụ nộp tiền thuê đất trúng đấu giá và các khoản lệ phí đúng thời gian vào ngân sách Nhà nước theo các Thông báo nộp tiền của cơ quan thuế ban hành, theo tiến độ như sau:

+ Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo của cơ quan thuế, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền thuê đất trúng đấu giá (sau khi trừ khoản tiền đặt cọc) và các khoản phí, lệ phí theo thông báo.

+ Trong vòng 60 ngày tiếp theo, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền thuê đất theo thời hạn quy định tại thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế thì Sở Tài nguyên và Môi trường

tham mưu UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá và không được hoàn lại tiền đặt cọc (chuyển từ tiền đặt trước) khi không hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền thuê đất vào ngân sách nhà nước theo đúng yêu cầu tại thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế. (nội dung này người tham gia đấu giá phải cam kết trong đơn đăng ký tham gia đấu giá) và được quy định tại Quy chế bán đấu giá.

5. Nguyên tắc, hình thức, phương thức và trình tự thực hiện cuộc đấu giá:

5.1. Nguyên tắc: Thực hiện theo Điều 6 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

5.2. Hình thức, phương thức thực hiện cuộc đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp theo phương thức trả giá lên.

5.3. Trình tự, thủ tục cuộc đấu giá: thực hiện theo quy định tại Điều 43 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo các Thông tư của Bộ Tài chính: số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản năm 2016; số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

7. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Giá trị dự kiến thu được thông qua đấu giá vào khoảng 350 tỷ đồng; được nộp vào ngân sách tỉnh để thực hiện các nội dung chi theo quy định của pháp luật.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

9. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

10. Nội dung khác:

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm phối hợp, tạo điều kiện cho chủ rừng (Hợp tác xã Nông nghiệp Kinh doanh tổng hợp 2 Phường 9, Tp. Tuy Hòa) thực hiện việc khai thác cây phi lao trên khuôn viên khu đất để thực hiện dự án. Việc khai thác được thực hiện theo quy hoạch chi tiết công trình, dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và theo tiến độ thực hiện xây dựng công trình, dự án.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Các nội dung khác có liên quan không được nêu trong Phương án này thì thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành về đấu giá tài sản và các quy định về trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

2. UBND tỉnh giao:

- Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện nghiêm nội dung của Phương án này và pháp luật về bán đấu giá tài sản; trường hợp có vướng mắc, kịp thời báo cáo UBND Tỉnh để có ý kiến chỉ đạo.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo các đơn vị trực thuộc hoàn chỉnh các thủ tục đấu giá quyền sử dụng đất để phục vụ tổ chức cuộc bán đấu giá đảm bảo công khai, minh bạch và đúng quy định.

- Sở Tư pháp có trách nhiệm kiểm tra, giám sát việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo các nội dung của Phương án này; trường hợp cần thiết báo cáo UBND tỉnh để có ý kiến chỉ đạo.

- Các Sở, ngành, địa phương có liên quan tập trung phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong việc tổ chức thực hiện Phương án đấu giá./.

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

Nguyễn Chí Hiến