

Số: 481 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 02 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thu hồi của Công ty TNHH may mặc xuất khẩu Minh Huệ (thửa đất số 61, tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

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 135/2016/NĐ-CP ngày 09/6/2016 của Chính phủ về việc 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 16/5/2017 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 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 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 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 106/2017/TT-BTC ngày 06/10/2017 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định tiêu chuẩn hành nghề đấu giá tài sản, phí thẩm định điều kiện đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản;



Căn cứ Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 1126/TTr-STNMT ngày 21/10/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thu hồi của Công ty TNHH may mặc xuất khẩu Minh Huệ, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, (Phương án đấu giá kèm theo Quyết định này).

Điều 2. Trách nhiệm thực hiện:

1. Căn cứ Phương án đấu giá được ban hành tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm ký hợp đồng với đơn vị có chức năng bán đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, UBND huyện Trảng Bom cùng các đơn vị có liên quan xác định giá khởi điểm tham mưu UBND tỉnh xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3539/QĐ-UBND ngày 08/10/2018 của UBND tỉnh.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Chủ tịch UBND huyện Trảng Bom, Chủ tịch UBND thị trấn Trảng Bom, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và Các Phó Chủ tịch;
- Chánh - Phó Văn phòng;
- Lưu: VT, KTNS.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất thu hồi của Công ty TNHH
may mặc xuất khẩu Minh Huệ (thửa đất số 61, tờ bản đồ số 29
thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai).**

*(Kèm theo Quyết định số 481 /QĐ-UBND ngày 19 tháng 02 năm 2020 của
Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016;

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;

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

Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 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 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

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;

Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Nội vụ và Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

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;

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;

Thông tư số 106/2017/TT-BTC ngày 06/10/2017 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định tiêu chuẩn hành nghề đấu giá tài sản, phí thẩm định điều kiện đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản;

Quyết định số 16/2018/QĐ-UBND ngày 20/3/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai 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 tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2019 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 05/7/2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Công ty TNHH may mặc xuất khẩu Minh Huệ thuê đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.

II. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, nguồn gốc và diện tích

a) Vị trí:

Thửa đất số 61, tờ bản đồ số 29 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

+ Phía Bắc giáp thửa đất số 66, tờ bản đồ địa chính số 29.

+ Phía Nam giáp đường Quốc lộ 1A.

+ Phía Đông giáp thửa đất số 4, tờ bản đồ địa chính số 29.

+ Phía Tây giáp đường đất.

(Theo tờ trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2790/2018, tỷ lệ 1:2000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 28/3/2018)

b) Nguồn gốc: Công ty TNHH may mặc xuất khẩu Minh Huệ thuê đất để đầu tư xưởng may công nghiệp tại Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom từ ngày 15/3/2004 (Quyết định số 737/QĐ.CT.UBND của UBND tỉnh Đồng Nai), đến nay chưa sử dụng được UBND tỉnh thu hồi giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý theo Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 05/7/2007 và Quyết định số 4168/QĐ-UBND ngày 17/11/2017 về việc thu hồi đất tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo quy định.

c) Diện tích 12.387,6m², trong đó:

+ Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất: 11.246 m².

+ Diện tích không đấu giá quyền sử dụng đất: 663,2 m² nằm trong quy hoạch đất giao thông và diện tích 478,4 m² thuộc trạm điện 110kv do Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai quản lý, sử dụng.

2. Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có)

- Hiện trạng: Đất trống.
- Hạ tầng kỹ thuật: Chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quyết định số 4695/QĐ-UBND ngày 26/12/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 huyện Trảng Bom và Văn bản số 32/TNMT ngày 09/01/2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trảng Bom thì thửa đất trên thuộc chức năng quy hoạch đất thương mại dịch vụ và đất giao thông.

- Kế hoạch sử dụng đất: thửa đất trên đã được đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2019 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 4683/QĐ-UBND ngày 28/12/2018.

b) Quy hoạch xây dựng: Theo Văn bản số 5907/SXD-QHKT ngày 05/12/2018 của Sở Xây dựng thì vị trí khu đất có chức năng quy hoạch là đất thương mại - dịch vụ.

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất

a) Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ tại đô thị.

Thông tin về xây dựng:

- Mật độ xây dựng: 30 – 40%.
- Tầng cao xây dựng: 09 – 15 tầng.
- Khoảng lùi xây dựng so với đường Nguyễn Hữu Cánh: $\geq 06m$.

b) Hình thức sử dụng: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

Lưu ý:

Tiến độ thực hiện dự án: Đất được Nhà nước giao, 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.

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Khoảng 03 tháng sau khi Phương án này được ban hành.

3. Đối tượng được và không được tham gia đấu giá

a) Đối tượng được tham gia đấu giá

- Điều kiện chung:

+ Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất theo quy định tại Điều 55, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

+ Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức thực hiện cuộc đấu giá trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá. Có đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá.

- Yêu cầu cụ thể: người tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật, cụ thể:

+ Phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án, bao gồm: giá khởi điểm đấu giá và tổng mức đầu tư xây dựng của dự án. Trong đó:

- Giá khởi điểm của khu đất: Xác định theo quyết định phê duyệt giá khởi điểm của UBND tỉnh.

- Tổng mức đầu tư xây dựng của dự án: 615.402.702.564 đồng.

+ 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.

+ Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

b) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

- Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản.

- Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật.

- Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

4. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá:

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức đấu giá:

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.

- Số vòng đấu giá: tối đa 03 vòng.

c) Phương thức bán đấu giá: phương thức trả giá lên.

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

a) Chi phí

- Thực hiện theo quy định tại 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.

- Kinh phí và chi phí nêu trên được thanh toán theo chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá (có hóa đơn, chứng từ hợp pháp) và theo hợp đồng ký kết với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá.

b) Thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước

- 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 của 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.

- Tiền đặt trước: Hai mươi phần trăm (20%) giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

c) Bước giá: được xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Giá khởi điểm khu đất dưới 2 tỷ đồng: bước giá 10% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 2 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng: bước giá 9% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 5 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng: bước giá 8% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 10 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng: bước giá 7% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 20 tỷ đồng đến dưới 40 tỷ đồng: bước giá 6% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 40 tỷ đồng đến dưới 70 tỷ đồng: bước giá 5% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 70 tỷ đồng đến dưới 100 tỷ đồng: bước giá 4% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 100 tỷ đồng đến dưới 200 tỷ đồng: bước giá 3% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 200 tỷ đồng đến dưới 500 tỷ đồng: bước giá 2% giá khởi điểm.

- Giá khởi điểm khu đất từ 500 tỷ đồng trở lên: bước giá 1% giá khởi điểm.

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

a) Giá khởi điểm thửa đất dự kiến: 24.633.818.880 đồng¹.

Trong đó:

- Diện tích đấu giá: 11.246,0m²

- Đơn giá đất dự kiến: Vị trí 1 đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) tại thị trấn Trảng Bom: theo văn bản số 1577/VPĐK-PĐKTK ngày 21/3/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai về việc xác định vị trí thửa đất, theo bảng giá đất là 1.760.000 đồng/m².

- Hệ số điều chỉnh giá đất đường Quốc lộ 1 (trừ những đoạn đã có đường song hành) tại thị trấn Trảng Bom là: 1,65.

+ Từ mốc lộ giới đến hết mét thứ 40:

$$100\% \times 1.760.000 \text{ đồng/m}^2 \times 3.606,6 \text{ m}^2 \times 1,65 = 10.473.566.400 \text{ đồng (a)}$$

+ Từ sau mét thứ 40 đến hết mét thứ 100:

$$70\% \times 1.760.000 \text{ đồng/m}^2 \times 5.321,7 \text{ m}^2 \times 1,65 = 10.817.951.760 \text{ đồng (b)}$$

+ Từ sau mét thứ 100 đến hết mét thứ 150:

$$50\% \times 1.760.000 \text{ đồng/m}^2 \times 2.278,1 \text{ m}^2 \times 1,65 = 3.307.801.200 \text{ đồng (c)}$$

+ Từ sau mét thứ 150 đến hết chiều sâu thửa đất:

$$30\% \times 1.760.000 \text{ đồng/m}^2 \times 39,6 \text{ m}^2 \times 1,65 = 34.499.520 \text{ đồng (d)}$$

¹ Giá khởi điểm thửa đất dự kiến như trên được tính theo cơ sở Bảng giá đất UBND tỉnh ban hành tại Quyết định số 64/2014/QĐ-UBND ngày 22/12/2014, Quyết định số 78/2016/QĐ-UBND ngày 28/12/2016, Quyết định số 46/2017/QĐ-UBND ngày 22/12/2017 và Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 11/3/2019. Giá trị thực tế thu được của thửa đất phụ thuộc vào mức giá khởi điểm được UBND tỉnh quyết định và kết quả đấu giá thành.

Tổng cộng: (a) + (b) + (c) + (d) = **24.633.818.880** đồng.

b) Tổng chi phí dự kiến: **992.844.962** đồng.

Trong đó:

- Chi phí đo đạc, thu hồi thửa đất: 30.000.000 đồng;
- Chi phí bồi thường: 841.934.962 đồng;
- Chi phí quản lý đất từ khi lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất đến khi bàn giao người trúng đấu giá (2007 đến nay): 50.000.000 đồng;
- Thuê đơn vị tổ chức phiên đấu giá: 40.910.000 đồng;

(Theo quy định tại phụ lục 2 của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/05/2017 của Bộ Tài chính thì mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá tài sản cho giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ trên 10 tỷ đồng đến 50 tỷ đồng là: 40.91 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm).

- Chi phí khác: 30.000.000 đồng.

c) Sau khi trừ các chi phí dự kiến, số tiền nộp ngân sách là :

23.640.973.918 đồng.

d) Nộp tiền trúng đấu giá: Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền theo đúng thời hạn ghi trên thông báo của cơ quan Thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

7. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất có thông báo lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản 2016.

9. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá đúng với trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, UBND huyện Trảng Bom và đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

10. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.
- Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo đúng thông báo của cơ quan thuế.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.
- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường trình UBND cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

11. Xử lý người vi phạm

a) 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 đăng ký tham gia đấu giá được xác định đủ điều kiện nhưng không có mặt tại cuộc đấu giá khi cuộc đấu giá khai mạc mà không có lý do chính đáng hoặc người được ủy quyền tham gia đấu giá nhưng việc ủy quyền không hợp lệ.
- Trả giá cao nhất của vòng đấu đó nhưng rút lại giá đã trả.
- Vi phạm nội quy đấu giá trong trường hợp: trao đổi thông tin dưới mọi hình thức (bằng lời nói, điện thoại...) với người tham gia đấu giá khác trong phòng đấu giá đã được người điều hành phiên đấu giá nhắc nhở; gây mất trật tự, cản trở phá rối quyền đấu giá của người khác, có hành vi mua chuộc nhằm loại trừ người khác hoặc cấu kết dìm giá tại cuộc đấu giá bị đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất lập biên bản về những vi phạm này.
- Trúng đấu giá nhưng từ chối nhận quyền sử dụng đất; bị hủy kết quả trúng đấu giá do vi phạm quy định về thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.

b) Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được bàn giao nhưng không tiến hành đầu tư xây dựng theo thời gian quy định thì bị thu hồi đất theo quy định của Luật Đất đai.

12. Phê duyệt kết quả đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

13. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ vào Kho bạc nhà nước và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

14. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, cơ quan Tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá, cơ quan Tài nguyên và môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và 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; 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.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường

- Trình UBND tỉnh ban hành phương án đấu giá, xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ trì thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của UBND tỉnh, hoàn chỉnh hồ sơ về đất đai cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Kiểm tra việc sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Giao Sở Tài chính

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan theo dõi tình hình biến động của giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa phương; tổ chức thẩm định giá khởi điểm làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện và trình UBND tỉnh xem xét, quyết định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; xử lý các trường hợp vi phạm theo thẩm quyền.

3. Giao Sở Xây dựng

- Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó nêu rõ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng (vị trí, ranh giới khu đất, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa).

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

✓ - Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan đến việc xin cấp phép quy hoạch, cấp phép xây dựng và các nội dung liên quan đến việc đầu tư và xây dựng công trình thuộc lĩnh vực của Luật Xây dựng và Luật Nhà ở.

- Kiểm tra việc xây dựng công trình của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Giao Sở Kế hoạch và Đầu tư

Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

5. Giao Cục Thuế tỉnh

- Xác định nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo thuế đến người trúng đấu giá theo quy định.

- Xác định số tiền phạt chậm nộp thuế theo quy định và gửi thông báo đến người trúng đấu giá (nếu có).

6. Giao UBND huyện Trảng Bom

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn quản lý.

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

- Cử đại diện tham dự các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền; thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá đối với trường hợp thuộc thẩm quyền của UBND cấp huyện; phối hợp bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

7. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh

Có trách nhiệm lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá và thực hiện bàn giao mặt bằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 14 của 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.

Trường hợp sau 02 lần đăng thông tin bán đấu giá quyền sử dụng đất không có người đăng ký tham gia đấu giá, chứng thư thẩm định giá chưa quá 6 tháng theo quy định tại Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 6/3/2015 của Bộ Tài chính thì Sở Tài nguyên Môi trường tham mưu UBND tỉnh chấp thuận tổ chức xác định lại giá khởi điểm hoặc giữ nguyên giá khởi điểm.

Trường hợp chứng thư thẩm định giá quá 6 tháng theo quy định thì Sở Tài nguyên Môi trường tham mưu UBND tỉnh tổ chức xác định lại giá khởi điểm.

Riêng phương án đấu giá quyền sử dụng đất nếu không thay đổi về các căn cứ pháp lý liên quan đến việc xây dựng phương án, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh giữ nguyên phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất. Trường hợp căn cứ pháp lý có thay đổi, phải xây dựng lại phương án đấu giá cho phù hợp./.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quốc Hùng