

Số: /TTr-UBND

Đức Phố, ngày tháng năm 2022

TỜ TRÌNH

Về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phố

Kính gửi:

- UBND tỉnh Quảng Ngãi;
- Sở Tài nguyên và Môi trường.

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 301/2016/TT-BTC ngày 15/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về lệ phí trước bạ;

Căn cứ 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 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 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về 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 Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 23/02/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thị xã Đức Phố;

Căn cứ Quyết định số 669/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất do UBND phường Phổ Quang quản lý, để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu dân cư Vùng 1 tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 670/QĐ-UBND ngày 29/7/2021 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất thị xã Đức Phổ để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Khu dân cư Vùng 1 tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi;

Căn cứ Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Công văn số 2771/STNMT-QLĐĐ ngày 09/6/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi về việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

Căn cứ Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 của UBND huyện Đức Phổ về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) Khu dân cư vùng 1, thôn Hải Tân;

Căn cứ Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022 của UBND thị xã Đức Phổ về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư vùng 1, Tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

Xét Tờ trình số 139/TTr-BQL ngày 28/6/2022 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

Để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án: Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ đảm bảo đúng quy định và tiến độ theo chỉ đạo của UBND tỉnh, UBND thị xã Đức Phổ đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án: Khu dân cư vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, với một số nội dung sau:

1. Tên dự án: Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

2. Vị trí khu đất: Thuộc tờ bản đồ số 16, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ.

- Giới cận:

- + Phía Đông: Giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Tây: Giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện hữu và đường ĐT.627B;
- + Phía Bắc: Giáp đường giao thông của Khu dân cư hiện hữu.

- Giới hạn bởi các điểm góc có tọa độ theo hệ tọa độ VN2000 :

Điểm mốc	Tọa độ VN2000	
	X	Y
M1	1640592.010	606240.870
M2	1640596.730	606294.170
M3	1640602.454	606371.653
M4	1640637.608	606368.801
M5	1640639.432	606390.719
M6	1640603.116	606393.741
M7	1640617.677	606587.845
M8	1640777.275	606575.658
M9	1640773.710	606544.220
M10	1640763.760	606467.500
M11	1640793.200	606412.480
M12	1640790.212	606399.620
M13	1640756.590	606405.772
M14	1640753.960	606374.248
M15	1640782.713	606367.346
M16	1640739.946	606183.290

(Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo tờ bản đồ địa chính khu đất do Công ty Cổ phần Đo đạc và Xây dựng 168 Quảng Ngãi thực hiện ngày 15/4/2021; được trích lục và chỉnh lý theo các mốc tọa độ tại Quyết định số 65/QĐ-UBND ngày 27/4/2012 của UBND tỉnh).

3. Mục tiêu dự án: đầu tư xây dựng khu dân cư văn minh hiện đại, đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở của người dân; góp phần cải thiện môi trường đô thị, phục vụ phát triển du lịch và tạo cảnh quan kiến trúc đẹp cho khu vực; tạo nguồn thu cho ngân sách.

4. Quy mô dự án:

Tổng diện tích khu đất tổ chức đấu giá: 60.282,6m².

Trong đó:

- Đất ở với diện tích: 24.737,1m², trong đó:

+ Đất xây dựng nhà ở thương mại là 4.970,3m², với 44 căn nhà ở nằm trên trục đường chính.

- + Đất ở liên kế là 19.766,8m², với 167 lô đất.
- Đất công trình công cộng, dịch vụ là 4.378,3m².
- Đất xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội là 31.167,2m².

5. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá: Quý III, Quý IV năm 2022.

(Chi tiết có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, tham mưu UBND tỉnh Quyết định phê duyệt Phương án để UBND thị xã Đức Phổ có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- CT, PCT UBND thị xã;
- Phòng: VP, TN&MT, TC-KH;
- UBND phường Phổ Quang;
- BQL DA ĐTXD và PTQĐ;
- Lưu: VT, BQL_{NV}Phú.

CHỦ TỊCH

Vũ Minh Tâm

PHỤ LỤC

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi
(Kèm theo Tờ trình số /TTr-UBND ngày /6/2022 của UBND thị xã Đức Phổ)

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá

a) Danh mục loại đất, vị trí và diện tích

a1) Tổng diện tích sử dụng đất thực hiện dự án (theo Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/4/2022 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi) là 60.282,6 m².

a2) Vị trí dự án: thuộc phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ - với giới cận như sau:

- Phía Đông: giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;
- Phía Tây: giáp đường giao thông của khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu và đường ĐT.627B;
- Phía Bắc: giáp đường giao thông của Khu dân cư hiện hữu.

a3) Quy mô dự án:

- Quy mô thiết kế:

TT	Danh mục công trình	Số lô	Diện tích (m ²)	Số tầng	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở		24.737,1			41,04
1	Đất xây dựng nhà ở thương mại để bán	44	4.970,3	5	80	
2	Đất ở phân lô (bán nền)	167	19.766,8			
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ		4.378,3			7,26
III	Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội		31.167,2			51,7
	TỔNG CỘNG		60.282,6			100

- Đất nhà ở xã hội: Không có.
- Quy mô dân số: khoảng 800-1.000 người.
- Đối với đất công trình công cộng, dịch vụ và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: sau khi dự án được hoàn thành, Nhà đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý.

b) Hạ tầng kỹ thuật: Khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất nguyên trạng chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng.

c) Tài sản gắn liền với đất: Không có.

d) Về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất

d1) Dự án đã được UBND huyện Đức Phổ (nay là UBND thị xã Đức Phổ) phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (điều chỉnh) Khu dân cư vùng 1, thôn Hải Tân theo Quyết định số 5775/QĐ-UBND ngày 11/12/2019 và Quyết định số 2293/QĐ-UBND ngày 23/6/2022.

d2) Dự án nằm trong danh mục dự án, công trình đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt tại Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 23/2/2021.

2. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng

a) Mục đích sử dụng đất

Đầu tư xây dựng khu dân cư văn minh hiện đại, đồng bộ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, xã hội theo quy hoạch chi tiết được duyệt, đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở của người dân; góp phần cải thiện môi trường đô thị, phục vụ phát triển du lịch và tạo cảnh quan kiến trúc đẹp cho khu vực; tạo nguồn thu cho ngân sách.

b) Hình thức sử dụng đất

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương nhà đầu tư tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/04/2022.

c) Thời hạn sử dụng đất

Nhà nước giao đất cho tổ chức trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư. Thời gian hoạt động dự án: 49 năm, kể từ ngày có quyết định giao đất, cho thuê đất (trong đó thời gian đầu tư xây dựng là 04 năm kể từ ngày được UBND tỉnh Quảng Ngãi công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Tổ chức cuộc đấu giá trong Quý III/2022 hoặc Quý IV/2022.
- Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.
- Địa điểm đấu giá: Theo thông báo của đơn vị tổ chức cuộc đấu giá.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

Nhà đầu tư được đánh giá đạt yêu cầu để đủ điều kiện tham gia đấu giá khi đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá cụ thể sau:

a) Đối tượng được tham gia đấu giá

a1) Các đối tượng được phép tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38, Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

a2) Các đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại các Điều 55 của Luật Đất đai 2013, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

b) Điều kiện được tham gia đấu giá

b1) Có văn bản và hồ sơ kèm theo gửi UBND thị xã Đức Phổ đề nghị được đánh giá hồ sơ (về đối tượng, các điều kiện được tham gia đấu giá) để tham gia đấu giá.

Người đại diện cho một tổ chức kinh tế đăng ký và tham gia đấu giá phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức kinh tế hoặc là người có đủ năng lực hành vi dân sự được người đại diện theo pháp luật của tổ chức kinh tế ủy quyền tham gia đấu giá. Việc ủy quyền phải thực hiện bằng văn bản có ký tên và đóng dấu của tổ chức, đơn vị đó, đồng thời được chứng thực bởi cơ quan có chức năng hành nghề công chứng.

b2) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh “Kinh doanh bất động sản” và Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức phải được công chứng hoặc chứng thực*); đã tham gia các dự án bất động sản tương tự (*quy mô, tổng mức đầu tư...*).

b3) Nhà đầu tư tham gia đấu giá không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư khác. Nội dung này, căn cứ kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường với các dự án thuộc địa phương; thông tin công bố về tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật trên Trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai với các dự án thuộc địa phương khác và phải được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ngãi xác nhận bằng văn bản về tình trạng vi phạm.

b4) Điều kiện về năng lực tài chính:

- Nhà đầu tư phải có vốn thuộc chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **165.000.0000.000 x 20% = 33.000.000.000 đồng** (theo quy định tại khoản 2

Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP), được thể hiện tại Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán do đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện.

- Có bản cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính trong nước để thực hiện dự án nếu trúng đấu giá (*bản chính*). Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư tham gia đấu giá phải huy động 80% tổng mức đầu tư để thực hiện dự án là: **132.000.000.000 đồng**.

- Tài liệu kèm theo để chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm:

+ Bản cam kết bố trí nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính (*Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang*).

+ Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán do đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện. Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ chức đấu giá thì phải nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá (*bản chính*).

+ Bản cam kết nộp tiền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ sau khi trúng đấu giá, đồng thời tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi được UBND tỉnh Quảng Ngãi phê duyệt chấp nhận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 294/QĐ-UBND ngày 04/04/2022 và các quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo vệ, đất đai (*bản chính*).

b5) Điều kiện về năng lực kinh nghiệm:

Nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên tham gia liên danh đã và đang đầu tư thực hiện ít nhất 02 dự án có tính chất tương tự với dự án được nêu trong Phương án này trong thời gian 03 (ba) năm gần nhất; trong đó:

+ Một (01) dự án đã hoàn thành hạ tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trên phạm vi diện tích được cấp thẩm quyền giao đất, đã nộp đủ tiền sử dụng đất quy định phải nộp theo thông báo và xác nhận của Cơ quan thuế và được cấp thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho hộ gia đình, cá nhân. (*phải có tài liệu chứng minh*).

+ Một (01) dự án có quy mô lớn hơn hoặc bằng quy mô dự án này với tổng mức đầu tư tối thiểu 120 tỷ đồng, đã nộp đủ tiền sử dụng đất quy định phải nộp theo thông báo và xác nhận của Cơ quan thuế, đã đầu tư hoàn thiện hạ tầng theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp thẩm quyền phê duyệt trên phạm vi diện tích đất được cấp thẩm quyền giao đất và được cấp có thẩm quyền xác nhận (*phải có tài liệu chứng minh*).

Lưu ý:

(1) Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp cam kết về việc bố trí vốn theo yêu cầu. Trong đó yêu cầu nêu đầy đủ các nội dung:

- Nêu cụ thể nguồn vốn dành riêng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước sau khi trúng đấu giá; Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ;

- Kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang;

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia đấu giá bố trí để thực hiện dự án được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2021 đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang. Trong đó phải trừ đi phần vốn là khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là 20% giá khởi điểm;

- Trường hợp nhà đầu tư tham gia là Tổng công ty hoặc Tập đoàn xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập riêng của Công ty mẹ;

- Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức mới được thành lập trong năm tổ chức đấu giá, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia đấu giá được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá;

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia đấu giá nhiều dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư tham gia đấu giá 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 tham gia đấu giá đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư tham gia đấu giá cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định;

- Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư thì từng thành viên liên danh phải cung cấp bản cam kết bố trí vốn chủ sở hữu và vốn cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng cho từng thành viên liên danh hoặc cung cấp bản cam kết cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng cho cả liên danh theo phân công nhiệm vụ trong thoả thuận liên danh (*trường hợp này cam kết tín dụng phải thể hiện rõ số vốn chủ sở hữu và vốn vay của từng thành viên liên danh*).

(2) Kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá được thể hiện thông qua số dự án/hợp đồng trong lĩnh vực tương tự mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính. Nhà đầu tư tham gia đấu giá cung cấp bảng tổng hợp danh sách và hồ sơ các dự án thuộc lĩnh vực tương tự với dự án đang xem xét trong đó cần thể hiện: Tổng mức vốn đầu tư; tổng giá

trị gói thầu/hợp đồng; Vai trò của nhà đầu tư trong dự án (*tham gia với tư cách độc lập hoặc thành viên của liên danh, trường hợp là liên danh thì cần nêu rõ tỷ lệ góp vốn của từng thành viên trên tổng vốn đầu tư của dự án và các công việc thực hiện của mỗi thành viên trong liên danh*); Tính chất tương đồng với dự án đang xem xét; thời gian thực hiện; Tiến độ thi công hoàn thành; Kèm theo các tài liệu chứng minh.

- Trong trường hợp liên danh thì từng thành viên liên danh phải tối thiểu 01 (một) dự án nêu tại mục b5 điểm b khoản 4 Phụ lục Phương án này và năng lực, kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá được xác định bằng tổng năng lực, kinh nghiệm của các thành viên liên danh.

5. Tổng mức đầu tư để thực hiện dự án

Tổng vốn đầu tư: **165.000.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng*).

6. Mức phí tham gia đấu giá

Tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá là 5.000.000 đồng/hồ sơ (*thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản*).

7. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

Khoản tiền đặt trước của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá và bước giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá được quy định tại Điều 41 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Phương thức đấu giá: Đấu giá thực hiện theo phương thức trả giá lên được quy định tại Khoản 10 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Bước giá tối thiểu là 0,1% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ngân sách nhà nước cấp năm 2022.

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

- Tổng giá trị dự kiến thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định.

- Tiền trúng đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

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

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

12. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

- UBND thị xã Đức Phổ chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đảm bảo theo quy định của pháp luật.

- Giao cho UBND thị xã Đức Phổ thành lập Tổ tư vấn hỗ trợ và thẩm định đánh giá hồ sơ năng lực của nhà đầu tư tham gia đấu giá (thành phần bao gồm: Lãnh đạo UBND thị xã Đức Phổ làm Tổ trưởng, thành viên gồm lãnh đạo cấp phòng của các Sở: Kế hoạch và Đầu Tư, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài Chính, Cục Thuế tỉnh). Tổ tư vấn hỗ trợ và thẩm định gửi kết quả đánh giá để UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt danh sách các nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia đấu giá.

13. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

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 bán đấu giá quyền sử dụng đất, UBND thị xã Đức Phổ lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

12. Nộp tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Quảng Ngãi, Chi cục thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tư gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, cụ thể: chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tư ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, Người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo; chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế khu vực Đức Phổ - Ba Tư ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, Người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo. Nhà nước khuyến khích Người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất trước thời hạn nêu trên.

13. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Nghị định 148/2022/NĐ/CP ngày 18/12/2020 của Chính Phủ, sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai, cụ thể:

Hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử theo thông báo nộp tiền sử dụng đất thì UBND tỉnh Quảng Ngãi huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

14. Hủy kết quả trúng đấu giá và xử lý hủy kết quả trúng đấu giá

- Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Xử lý khoản tiền đặt trước khi hủy kết quả trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và các quy định của pháp luật có liên quan.

15. Bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày được UBND tỉnh Quảng Ngãi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, UBND thị xã Đức Phổ có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan 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 người trúng đấu giá.

16. Tổ chức thực hiện

a) UBND thị xã Đức Phổ

- Chủ trì, giao Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển quỹ đất thị xã tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Vùng 1, tổ dân phố Hải Tân, phường Phổ Quang, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi theo quy định của pháp luật; có văn bản gửi, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, hành chính, an ninh trật tự, xây dựng, tài nguyên và môi trường trên địa bàn, theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

b) Sở Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt quyết định đấu giá, giá khởi điểm đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thực hiện đo đạc địa chính; chủ trì, hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành.

c) Sở Xây dựng

- Hướng dẫn nhà đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án theo các quy định pháp luật sau khi có kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định.

- Quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, nhà ở theo quy định đối với dự án.

- Kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc dự án do nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Một số nội dung cụ thể:

+ Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng;

+ Kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng.

+ Kiểm tra tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

d) Sở Kế hoạch và Đầu tư

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Kế hoạch và Đầu tư.

- Giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định.

đ) Cơ quan thuế

- Thông báo, đôn đốc nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Cung cấp thông tin tiến độ thu nộp ngân sách nhà nước tiền trúng đấu giá theo đề nghị của các cơ quan chức năng.

- Thực hiện trách nhiệm quản lý thuế đối với nhà đầu tư, dự án theo quy định.

e) Trách nhiệm của nhà đầu tư

Nhà đầu tư có trách nhiệm lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định; đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định; thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định về quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.