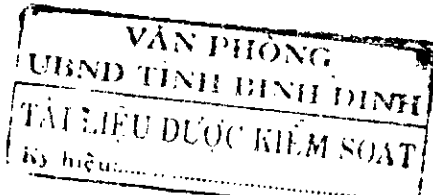


QUYẾT ĐỊNH

**Về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất
đối với Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9
thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội**



CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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 và các văn bản có liên quan;

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Xét đề nghị của Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản 364/ BQL-QLĐT ngày 10/4/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

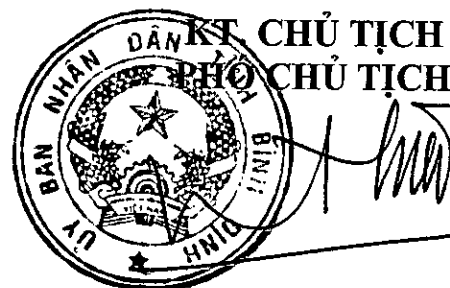
Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án Đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

Điều 2. Giao Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế; Giám đốc các Sở Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp và Thủ trưởng các cơ quan có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. /



Nguyễn Phi Long



PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án Đầu tư phát triển đô thị
tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội**
(Kèm theo Quyết định số 1412/QĐ-UBND ngày 24/4/2019 của UBND tỉnh)

PHẦN I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Căn cứ và phạm vi áp dụng:

1. Căn cứ:

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 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 Liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Liên bộ: Bộ Tài nguyên và môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc 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 số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội;

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Căn cứ Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội.

2. Phạm vi áp dụng: Phương án này được áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất tại Phân khu số 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội theo Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội.

Điều 2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc tại thời điểm đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình.

2. Người làm việc trong tổ chức bán đấu giá tài sản, nơi thực hiện việc bán đấu giá tài sản đó, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó; người trực tiếp giám định, định giá tài sản, cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị, em ruột của người đó.

3. Người ký hợp đồng thuê tổ chức bán đấu giá tài sản để bán đấu giá tài sản nhà nước.

4. Người không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Điều 3. Danh mục loại đất, chức năng, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với khu đất đưa ra đấu giá:

Phân khu số 9, Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội, theo Quyết định số 966/QĐ-UBND ngày 20/3/2017 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Chức năng: Quy hoạch đất ở và chung cư.

- Diện tích: 459.381,6 m²

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng gồm: Hệ thống kỹ thuật khung bên ngoài tường rào phân khu đô thị thuộc khu kinh tế Nhơn Hội.

Sau khi trúng đấu giá việc điều chỉnh Quy hoạch được xem xét trên cơ sở đề xuất của Nhà đầu tư và sự phù hợp theo quy định hiện hành.

Điều 4. Mục đích, hình thức sử dụng đất và nghĩa vụ tài chính

1. Mục đích sử dụng đất: Đất ở và chung cư.

2. Hình thức sử dụng đất:

a) Đối với đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất là 50 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

b) Đối với đất công cộng, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn sử dụng đất: 50 năm.

c) Đối với đất cây xanh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông: Nhà nước tạm bàn giao để Chủ đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành thì Chủ đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 26 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, mà không cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Nghĩa vụ tài chính:

a) Tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp tính theo kết quả đơn giá đất trúng đấu giá nhưng không thấp hơn đơn giá đất khởi điểm đấu giá do UBND tỉnh phê duyệt.

b) Thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: Theo quy định của Luật Quản lý thuế, cụ thể:

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký Thông báo, phải nộp 50% tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp.



- Trong thời hạn 60 ngày tiếp theo, phải nộp đủ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp còn lại.

c) Phí và lệ phí liên quan: Theo quy định của pháp luật tại thời điểm.

Điều 5. Ban Quản lý Khu kinh tế có trách nhiệm thông báo thời gian tổ chức thực hiện đấu giá khu đất đảm bảo theo quy định.

PHẦN II NHỮNG QUY ĐỊNH CỤ THỂ

Điều 6. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

1. Đối tượng tham gia đấu giá là:

Các tổ chức kinh tế độc lập có đăng ký kinh doanh theo Luật Doanh nghiệp, hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá: Tổ chức tham gia đấu giá quy định tại Khoản 1 Điều này được đăng ký tham gia đấu giá khi:

a) Có đơn đề nghị tham gia đấu giá phù hợp với dự án, trong đó có nội dung cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ do cấp có thẩm quyền quy định.

b) Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng trong nước, nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

c) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

d) Có đủ điều kiện về kỹ thuật và năng lực tài chính để thực hiện dự án hoặc phương án đầu tư theo quy định của pháp luật quy định cụ thể tại Phụ lục kèm theo.

Điều 7. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá:

1. Hình thức đấu giá: Hình thức đấu giá được thực hiện kết hợp giữa đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp với đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá theo phương thức trả giá lên, gồm 2 bước:

a) **Bước 1:** Tại vòng đấu giá đầu tiên thực hiện việc đấu giá bằng hình thức đấu giá bỏ phiếu gián tiếp. Tại buổi công bố giá, tổ chức đấu giá chọn các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo. Trường hợp cuộc đấu giá có số lượng phiếu trả giá ít hơn 03 phiếu thì tất cả các phiếu được chọn vào vòng đấu tiếp theo. Giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo là giá của phiếu trả giá cao nhất.

Các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba sẽ được chọn vào đấu giá tiếp ở bước 2.

b) **Bước 2:** Tại bước 2, thứ tự trả giá theo trình tự từ phiếu trả giá có giá thấp nhất đến phiếu trả giá cao hơn. Trường hợp có ít nhất 02 phiếu trả giá bằng nhau thì tổ chức bốc thăm định thứ tự trả giá. Hình thức đấu giá tại bước 2 là đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

2. Trình tự đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu gián tiếp: (Thực hiện theo Điều 43 Luật Đấu giá tài sản), cụ thể như sau:



- Khi đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá, hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá và buổi công bố giá; được tổ chức đấu giá tài sản giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại giá khởi điểm trong trường hợp công khai giá khởi điểm, trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá và các nội dung khác theo Quy chế cuộc đấu giá.

- Phiếu trả giá của tổ chức tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người (đại diện tổ chức tham gia đấu giá) trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp trực tiếp và được tổ chức đấu giá tài sản bỏ vào thùng phiếu. Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Tại buổi công bố giá đã trả của tổ chức tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá mời ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phiếu trả giá; tiến hành bóc từng phiếu trả giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố từng phiếu trả giá, công bố các phiếu trả giá cao từ thứ nhất đến phiếu trả giá cao thứ ba để tổ chức thực hiện vòng đấu tiếp theo tại Bước 2. Người trả giá cao nhất ở Bước 2 là người trúng đấu giá.

(Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá do tổ chức đấu giá lập và được Ban Quản lý Khu kinh tế thống nhất bằng văn bản)

3. Trình tự đấu giá trực tiếp bằng lời nói: Áp dụng theo Điều 41 Luật Đấu giá tài sản và Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định.

Bước giá đấu giá thực hiện tại **Bước 2** của cuộc đấu giá (Theo Điều 14, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh); tùy theo giá trị tối thiểu của lô đất và được làm tròn đến số triệu.

Trường hợp tại vòng đấu giá tiếp theo, nếu không có người tham gia đấu giá thì người có phiếu hoặc trả giá cao nhất của vòng trước liền kề là người trúng đấu giá.

Điều 8. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Kinh phí, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

1. Dự kiến giá trị thu được của khu đất tại phân khu đô thị nêu trên tăng khoảng 5% so với giá khởi điểm.

2. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp vào ngân sách tỉnh theo quy định.



- Điều 10. Phương thức lựa chọn thuê tổ chức đấu giá:

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê 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 của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đấu thầu, Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 của Chính phủ và các quy định hiện hành khác có liên quan.

Điều 11. Thực hiện việc bán đấu giá:

1. Cơ quan được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá: Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định.

2. Đơn vị tổ chức bán đấu giá: Giao Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan lựa chọn tổ chức thực hiện bán đấu giá đảm bảo theo quy định của pháp luật.

Điều 12. Trách nhiệm của đơn vị tổ chức bán đấu giá:

1. Thực hiện việc bán đấu giá theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục đúng quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành của Nhà nước, chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá.

2. Ban hành quy chế đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành của Nhà nước về đấu giá tài sản. Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện những quyền, nghĩa vụ có liên quan theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản và không được thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm theo quy định tại Khoản 1, Khoản 2, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản.

3. Khi ký hợp đồng đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm kiểm tra tính chính xác của thông tin về nguồn gốc và quyền sử dụng đất do đơn vị thuê tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) cung cấp.

4. Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh và các quy định hiện hành có liên quan.

5. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Khoản 2, Điều 45 Luật Đấu giá tài sản cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) để hoàn thiện các thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai cho người trúng đấu giá.

6. Có trách nhiệm lập thủ tục hồ sơ đối với trường hợp khu đất đấu giá không thành theo quy định tại Điều 26 Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh để báo cáo cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) theo quy định.

Điều 13. Một số nội dung khác liên quan đến đấu giá:

1. Thông báo tổ chức bán đấu giá: Thủ tục, nội dung thông báo việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của Điều 57 Luật Đấu giá tài sản.

a) Thời gian thông báo: Thông tin về đấu giá quyền sử dụng đất dự án được thông báo công khai trên báo in (Báo Bình Định) và trang thông tin điện tử chuyên


6

ngành về đấu giá tài sản. Được niêm yết công khai tại nơi tổ chức bán đấu giá. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá phải gửi nội dung thông báo đấu giá quyền sử dụng đất để đăng tải công khai trên Trang thông tin điện tử của Sở Tài chính và Sở Tư pháp.

b) Nội dung thông báo theo quy định tại Điểm a khoản này bao gồm các thông tin sau:

- Tên, địa chỉ của đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thông tin về tình trạng đất: Địa điểm, diện tích, kích thước, mốc giới thửa đất, tình trạng đất hiện tại, quy hoạch sử dụng đất chi tiết, mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, quy hoạch xây dựng chi tiết, thời hạn sử dụng đất, các hạn chế về quyền sử dụng đất nếu có; giá khởi điểm.
- Thông tin về đăng ký tham gia đấu giá: Thời gian và địa điểm đăng ký, điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá.
- Thông tin về mở cuộc đấu giá: Thời gian và địa điểm tiến hành cuộc đấu giá, hình thức đấu giá.

2. Đăng ký tham gia đấu giá:

Cá nhân đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước để tham gia đấu giá theo quy định sau:

Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá thỏa thuận một mức thu thống nhất cho các lô đất, thửa đất, khu đất đưa ra đấu giá theo mức tiền cụ thể bình quân chung giữa các lô đất, thửa đất trong cùng khu đất đấu giá, nhưng phải đảm bảo **tỷ lệ tối thiểu là 15 %** (mười lăm phần trăm) và **tối đa là 20 %** (hai mươi phần trăm) giá khởi điểm của lô đất, thửa đất, khu đất đấu giá.

3. Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá:

a) Trình tự tiến hành cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo Phương án đấu giá đã được UBND tỉnh phê duyệt; theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành của Nhà nước.

b) Thời gian tổ chức bán đấu giá mỗi đợt trong 01 ngày.

4. Xử lý tiền đặt trước của người tham gia đấu giá:

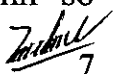
a) Tiền đặt trước của người tham gia đấu giá được xử lý như sau:

- Đối với người trúng đấu giá thì tiền đặt trước được trừ vào tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với trường hợp nộp tiền thuê đất một lần mà người trúng đấu giá phải nộp theo quy định.

Trong thời hạn 02 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chuyển khoản tiền đặt trước của người trúng đấu giá cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá. Khi người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước thì không quá 02 ngày làm việc, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá phải nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Nếu người trúng đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá thì đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá được giữ lại khoản tiền đặt trước để sử dụng theo quy định tại Điều 3, Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

- Người tham gia đấu giá được trả lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

+ Rút lại đăng ký tham gia đấu giá trước thời điểm kết thúc nộp tiền đặt trước của người tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 1, Điều 15, Quyết định số


7

43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh;

- + Không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định;
- + Không trúng đấu giá trừ các trường hợp bị sung công quỹ nhà nước theo quy định.

Đơn vị tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt trước cho các trường hợp nêu trên chậm nhất 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- + Đã nộp tiền đặt trước nhưng không đến tham gia cuộc đấu giá, công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;
- + Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5, Điều 9 Luật Đấu giá tài sản;
- + Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Điều 19, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh;
- + Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 24, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh;
- + Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 25, Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh.

- Số tiền đặt trước được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật.

b) Tiền mua hồ sơ đấu giá được trả lại cho người tham gia đấu giá đối với trường hợp không tổ chức cuộc đấu giá theo thông báo hoặc không đủ điều kiện tổ chức đấu giá theo quy định.

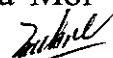
5. Giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất

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

b) Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất và phối hợp với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất mời đại diện các Sở Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Tư pháp cùng tham gia giám sát. Tùy từng trường hợp cụ thể mời thêm đại diện cơ quan, tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Các thành viên được mời giám sát việc thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phối hợp với tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất kiểm tra, giám sát việc lập thùng phiếu, niêm phong thùng phiếu, bảo quản thùng phiếu, mở thùng phiếu trả giá theo trình tự, thủ tục do Luật Đấu giá tài sản quy định và quy chế đấu giá do tổ chức đấu giá xây dựng.

d) Thùng phiếu trước khi giao cho đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá phải được kiểm tra, niêm phong và có chữ ký của đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá (Ban Quản lý Khu kinh tế) và đại diện các Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi


8

trường, Sở Tài chính. Tùy từng trường hợp cụ thể có thể mời thêm đại diện tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất (*nếu thấy cần thiết*). Việc kiểm tra niêm phong phải được lập thành Biên bản và lưu cùng hồ sơ đấu giá.

đ) Đến ngày mở cuộc đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc bán đấu giá (Ban Quản lý Khu kinh tế) và đại diện các Sở Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính tiến hành kiểm tra tính bảo mật và nguyên vẹn của niêm phong. Sau khi kiểm tra và được sự đồng ý của đại diện các Sở và các bên liên quan thì đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mới tiến hành mở thùng phiếu và bắt đầu phiên đấu giá (việc kiểm tra niêm phong phải được lập thành Biên bản và lưu cùng hồ sơ đấu giá).

e) Các thành viên được mời và đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) có trách nhiệm giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất tại phiên đấu giá trực tiếp bằng lời nói.

g) Trong quá trình giám sát thực hiện cuộc đấu giá, nếu phát hiện những biểu hiện tiêu cực, sai phạm, thành viên được mời giám sát báo cáo kịp thời cho cơ quan có thẩm quyền để xem xét, giải quyết.

6. Phê duyệt kết quả đấu giá:

a) 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 tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) lập hồ sơ trình cơ quan có thẩm quyền quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với người trúng đấu giá thuộc quỹ đất giao đơn vị cấp tỉnh tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất.

7. Nộp tiền thuê đất, sử dụng đất:

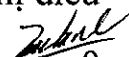
a) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, đơn vị tổ chức việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) gửi hồ sơ đến cơ quan thuế để tính tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, cơ quan thuế phải gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất và các khoản tài chính có liên quan phải nộp cho người trúng đấu giá để nộp tiền, đồng thời gửi cho đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) để theo dõi việc nộp tiền sử dụng đất thuê đất đã trúng đấu giá.

Tiền thuê đất, sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Khoản 3, Điều 4 Quy định này.

b) Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải điều chỉnh bổ sung lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

c) Sau khi nhà đầu tư trúng đấu giá và nộp tiền sử dụng đất, trong quá trình triển khai dự án, nếu có sự thay đổi về cơ cấu sử dụng đất do nhà đầu tư đề nghị điều


9

chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và được cơ quan có thẩm quyền thẩm định phê duyệt, thì giá đất được tính lại theo quy hoạch điều chỉnh được duyệt nhưng tiền sử dụng đất không thấp hơn tiền sử dụng đất nhà đầu tư đã trúng đấu giá.

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

a) Căn cứ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cơ quan có thẩm quyền và sau khi đã nhận được chứng từ hoàn thành các khoản nghĩa vụ tài chính theo quy định của người trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) có trách nhiệm lập hồ sơ gửi cơ quan tài nguyên và môi trường (Văn phòng Đăng ký đất đai). Trong thời gian 03 ngày làm việc, Văn phòng Đăng ký đất đai trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

b) Trong thời hạn không quá 02 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất trúng đấu giá, đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Ban Quản lý Khu kinh tế) thông báo cho cơ quan tài nguyên và môi trường về kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với đất trúng đấu giá.

c) Trong thời hạn không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo kết quả việc đấu giá quyền sử dụng đất, Ban Quản lý Khu kinh tế chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất đấu giá, tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người 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 của pháp luật.

PHẦN III TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Điều 14. Điều khoản thi hành:

1. Phương án này thay thế Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 3921/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 và quy định lại một số nội dung của Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư phát triển đô thị tại các Phân khu số 2, 4, 9 thuộc Khu đô thị du lịch sinh thái Nhơn Hội ban hành kèm theo Quyết định số 2708/QĐ-UBND ngày 10/8/2018 của UBND tỉnh.

2. Những nội dung có liên quan đến tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất nhưng không được quy định trong Quy định này thì được thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và các quy định hiện hành khác có liên quan.

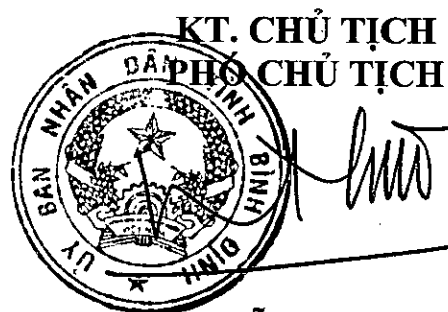
3. Những căn cứ pháp lý đã được dẫn chiếu trong Quy định này khi có sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế sẽ được áp dụng theo văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế văn bản hiện hành.

4. Trong quá trình thực hiện Quy định này, nếu phát sinh vướng mắc, Hội đồng đấu giá, các đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và các tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm phản ánh về Ban Quản lý Khu kinh tế, Sở


10

Tư pháp, Sở Tài nguyên và Môi trường đề tổng hợp, báo cáo UBND tỉnh xem xét, điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

Trần Văn *ng*



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Phi Long

Phụ lục
Tiêu chí đánh giá lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án
đầu tư phát triển đô thị tại Phân khu số 9, Khu đô thị sinh thái Nhơn Hội

Stt	Tiêu chí đánh giá	Điểm tối đa	Điểm yêu cầu tối thiểu	Yêu cầu để đạt mức điểm yêu cầu tối thiểu
I. Năng lực tài chính		45		
1.1	Huy động vốn đầu tư ban đầu	20	10	Huy động vốn ban đầu 20% giá khởi điểm để đấu giá (bao gồm cả tiền đặt trước tham gia đấu giá)
1.2	Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 – 2018	10		Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 - 2018 không thấp hơn 15% kinh phí hạ tầng khung và giá khởi điểm để đấu giá tiền thuê đất, sử dụng đất
1.3	Vốn chủ sở hữu	5	5	Vốn chủ sở hữu nhà đầu tư không thấp hơn 30% kinh phí hạ tầng khung và giá khởi điểm để đấu giá tiền thuê đất, sử dụng đất
1.4	Khả năng thu xếp vốn vay	10	5	Vốn vay tối thiểu mà nhà đầu tư có khả năng huy động không thấp hơn 70% kinh phí hạ tầng khung và giá khởi điểm để đấu giá tiền thuê đất, sử dụng đất
II. Đề xuất kỹ thuật		40		
2.1	Phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc, suất vốn đầu tư xây dựng	10		Phù hợp với quy hoạch được duyệt, bảo đảm tổng mức đầu tư quy định
2.2	Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật	10	5	Không quá 36 tháng
2.3	Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị	10		
2.4	Phương án vận hành, quản lý kinh doanh, rủi ro, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án	05		
2.5	Phương án sơ bộ về môi trường, an toàn	05		Phù hợp với quy định hiện hành
III. Kinh nghiệm của nhà đầu tư		15		
3.1	Các dự án tham gia đầu tư	5		


12

3.2	Các dự án làm chủ đầu tư	10		
IV. Tổng số điểm		100		

*** Chú thích các thuật ngữ sử dụng trong thang điểm đánh giá lựa chọn nhà đầu tư:**

+ (1.1) Huy động vốn đầu tư ban đầu là việc thể hiện năng lực tài chính để thực hiện dự án bằng việc mở một tài khoản mới dành riêng cho dự án tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bình Định hoặc Chi nhánh Quy Nhơn với điều kiện Ngân hàng xác nhận bằng văn bản rằng, việc giải ngân từ tài khoản trên chỉ được thực hiện khi có ý kiến bằng văn bản của Ban Quản lý Khu kinh tế.

+ (1.2) Giá trị tài sản ròng là phần chênh lệch giữa tổng tài sản và tổng nợ. Giá trị tài sản ròng hàng năm đánh giá khả năng sinh lợi của doanh nghiệp trong năm đó cũng như khả năng chịu lỗ của doanh nghiệp.

+ (1.3) Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của năm gần nhất của nhà đầu tư đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tại thời điểm tham gia dự án. Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

+ Các nội dung chi tiết từ 2.1 đến 2.5 về đề xuất kỹ thuật phải được thể hiện đầy đủ trong đề xuất dự án đầu tư của nhà đầu tư.

A/ Xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Nhà đầu tư đạt từ 70 điểm trở lên và không có các tiêu chí bị chấm điểm thấp hơn điểm tối thiểu theo quy định tại Bảng Tiêu chí đánh giá này được xác định là đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

B/ Phương pháp đánh giá chấm điểm

I. Đánh giá năng lực tài chính

1.1. Huy động vốn ban đầu: (20 điểm)

- Không huy động vốn ban đầu hoặc huy động nhưng thấp hơn mức quy định:

Chấm 0 điểm

- Huy động vốn ban đầu đạt mức quy định:

Chấm 10 điểm

- Huy động vốn ban đầu tăng thêm 10 % thì được chấm tăng thêm 1 điểm nhưng mức điểm tăng thêm cao nhất không quá 10 điểm

1.2. Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 – 2018: 10 điểm

- Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 - 2018 dưới mức quy định:

Chấm 0 điểm

- Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 - 2018 đạt mức quy định:

Chấm 5 điểm

- Giá trị tài sản ròng bình quân trong 2 năm 2017 - 2018 tăng thêm 10 % so với mức quy định thì được chấm tăng thêm 1 điểm nhưng mức điểm tăng thêm cao nhất không quá 5 điểm

1.3. Vốn chủ sở hữu: 05 điểm

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư thấp hơn mức quy định:

Chấm 0 điểm

- Vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư không thấp hơn mức quy định:

Chấm 5 điểm

1.4. Khả năng thu xếp vốn vay: 10 điểm

- Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư có thể huy động thấp hơn mức quy định:

Chấm 0 điểm

- Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư có thể huy động không thấp hơn mức quy định:

Chấm 5 điểm

- Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư có thể huy động tăng thêm 30% chấm tăng 1 điểm nhưng mức điểm tăng thêm cao nhất không quá 5 điểm

II. Đề xuất kỹ thuật

2.1. Phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc, suất vốn đầu tư xây dựng: 10 điểm

- Phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc đề xuất không phù hợp với quy hoạch được duyệt, không bảo đảm suất vốn đầu tư xây dựng:

Chấm 0 điểm

- Có phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc, suất vốn đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch được duyệt:

Chấm 5 điểm

- Có đề xuất sáng tạo trong phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc, bảo đảm suất vốn đầu tư theo quy hoạch.

Chấm 7 điểm

- Có đề xuất sáng tạo độc đáo, vượt trội trong phương án kỹ thuật, giải pháp kiến trúc, có suất vốn đầu tư hạ tầng khung cao hơn mức quy hoạch được duyệt.

Chấm 10 điểm

2.2. Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 10 điểm

- Đề xuất Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung quá 36 tháng:

Chấm 0 điểm

- Đề xuất Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung không quá 36 tháng:

Chấm 5 điểm

- Đề xuất Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung không quá 30 tháng:

Chấm 7 điểm

- Đề xuất Kế hoạch tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật khung không quá 24 tháng:

Chấm 10 điểm

2.3. Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị: 10 điểm

- Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị đề xuất không phù hợp với quy hoạch được duyệt:

Chấm 0 điểm

- Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị đề xuất phù hợp với quy hoạch được duyệt:

Chấm 5 điểm

- Có đề xuất sáng tạo, hiệu quả trong phương án triển khai, đẩy nhanh tiến độ phát triển đô thị phù hợp với quy hoạch được duyệt:

Chấm 10 điểm

2.4. Phương án vận hành, quản lý kinh doanh, rủi ro, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án: 5 điểm

- Phương án vận hành dự án phát triển đô thị, quản lý kinh doanh, rủi ro, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án không phù hợp Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị do Nhà đầu tư đề xuất:

Chấm 0 điểm

- Phương án vận hành dự án phát triển đô thị, quản lý kinh doanh, rủi ro, bảo trì, bảo dưỡng công trình dự án phù hợp Phương án triển khai, tiến độ phát triển đô thị do Nhà đầu tư đề xuất và phù hợp với quy hoạch được duyệt:

Chấm 5 điểm

2.5. Các yêu cầu về môi trường, an toàn theo quy định của pháp luật về môi trường: 5 điểm

- Đề xuất phương án bảo vệ môi trường, an toàn môi trường không phù hợp với dự án hoặc không phù hợp với các quy định của pháp luật về môi trường

Chấm 0 điểm

- Đề xuất phương án bảo vệ môi trường, an toàn môi trường phù hợp với dự án và các quy định của pháp luật về môi trường

Chấm 5 điểm

III. Kinh nghiệm của nhà đầu tư

3.1. Các dự án tham gia đầu tư: 5 điểm

- Nhà đầu tư chưa tham gia thực hiện dự án nào:

Chấm 0 điểm

- Mỗi dự án đã tham gia đầu tư được chấm 1 điểm nhưng mức điểm cao nhất không quá 5 điểm.

3.2. Các dự án làm chủ đầu tư: 10 điểm

- Nhà đầu tư chưa thực hiện dự án nào:

Chấm 0 điểm

- Nhà đầu tư đã thực hiện 1 dự án:

Chấm 5 điểm

- Từ dự án thứ 2 trở lên, chấm tăng 1 điểm cho 1 dự án nhưng mức điểm tăng thêm cao nhất không quá 5 điểm.

