

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Số: 961 /QĐ-UBND

Kiên Giang, ngày 4 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án
Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài,
thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và
Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13 tháng 6 năm 2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số
31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số
29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6
năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của
Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính
phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của
Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thu đất;



Căn cứ Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 3469/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Quyết định số 1778/QĐ-UBND ngày 13 tháng 7 năm 2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quy chế phối hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Thông báo số 1181-TB/TU ngày 06 tháng 10 năm 2023 của Ban thường vụ Tỉnh ủy ý kiến kết luận thống nhất đối với chủ trương đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật tạo quỹ đất Dự án Khu dân cư dịch vụ du lịch Hoàn Tấu - Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang;

Căn cứ Kế hoạch số 33/KH-UBND ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc triển khai công tác thu Ngân sách Nhà nước từ nguồn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất giai đoạn 2024-2025;

Căn cứ Thông báo số 1622-TB/TU ngày 08 tháng 11 năm 2024 của Tỉnh ủy Kiên Giang kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về điều chỉnh chủ trương tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.

Xét Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Tiên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500, Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, quy mô 14,73835ha;


Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 836/TTr-STNMT ngày 22 tháng 11 năm 2024,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang (có Phương án đấu giá chi tiết kèm theo).

Điều 2. Giao trách nhiệm cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang phối hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tiên triển khai thực hiện Quyết định này.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tiên; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

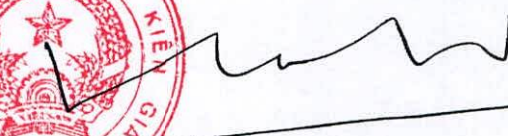
Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3 của Quyết định;
- TT.Tỉnh ủy, TT.HĐND tỉnh;
- CT và các PCT.UBND tỉnh;
- Sở TN&MT (02 bản);
- LĐVP, P.KT, P.TH;
- Lưu: VT, hdtan.

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




Nguyễn Thanh Nhàn





ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án Khu dân cư dịch vụ du lịch đường
Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 316/QĐ-UBND ngày 4 tháng 12 năm
2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang)

**I. MỤC ĐÍCH, ĐẶC ĐIỂM, MỨC PHÍ CỦA TÀI SẢN BÁN ĐẤU GIÁ
VÀ CÁC ĐIỀU KIỆN KHÁC**

1. Mục đích

- Nhằm khai thác tốt và sử dụng có hiệu quả quỹ đất công do nhà nước quản lý theo quy hoạch và kế hoạch phát triển chung của tỉnh Kiên Giang;
- Thu hút các tổ chức, cá nhân có năng lực và kinh nghiệm đầu tư xây dựng công trình, góp phần chỉnh trang, nâng cấp đô thị thành phố Hà Tiên nhằm phục vụ tốt hơn về nhu cầu mua bán, chỗ ở cho người dân trên địa bàn tỉnh Kiên Giang;
- Nhằm tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước từ nguồn thu tiền sử dụng đất do đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Đặc điểm tài sản đấu giá

- Vị trí: tiếp giáp với đường Hà Huy Giáp, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang.
- Diện tích theo quy hoạch: 147.383,5m² (diện tích đấu giá là 123.307,6m²). Trong đó: Diện tích đất ở, đất thương mại dịch vụ và đất ở sử dụng hỗn hợp: 67.270,3m² (gồm có đất ở diện tích 52.857,6m²; thương mại dịch vụ diện tích 14.412,7m²) theo tờ trích đo địa chính số: TĐ 191-2024 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Kiên Giang ký duyệt ngày 22 tháng 10 năm 2024; Đất giao thông, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất công trình hạ tầng kỹ thuật nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thành, được cơ quan Nhà nước nghiệm thu các công trình và bàn giao cho chính quyền quản lý theo quy định: diện tích 56.037,3m²; Đất giao thông, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất công trình hạ tầng kỹ thuật do UBND thành phố Hà Tiên đầu tư: diện tích 24.075,9m².

- Đơn vị quản lý tài sản: Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tiên.

3. Loại đất, hình thức, thời hạn sử dụng; thông số quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch chi tiết về xây dựng của thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất; mức phí, bước giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

3.1 Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT) và đất thương mại, dịch vụ (TMD).

3.2 Hình thức giao đất, cho thuê đất: Nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

3.3 Thời hạn sử dụng đất

- Đối với đất ở tại đô thị: Tổ chức kinh tế trúng đấu giá thì thời hạn sử dụng đất được xác định theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt không quá 70 năm, người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (thời gian thuê đất là 50 năm).

- Đất giao thông, đất cây xanh sử dụng công cộng, đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thành và được cơ quan có thẩm quyền nghiệm thu các công trình cây xanh sử dụng công cộng, công trình giao thông, hạ tầng kỹ thuật... và bàn giao cho chính quyền quản lý theo quy định.

3.4 Về sự phù hợp quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị

- Về quy hoạch sử dụng đất: theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Hà Tiên được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 1834/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2022 thì khu đất nêu trên được quy hoạch đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ và đất phát triển hạ tầng.

- Về kế hoạch sử dụng đất: theo kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của thành phố Hà Tiên được UBND tỉnh Kiên Giang phê duyệt tại Quyết định số 3469/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 thì đã có trong danh mục công trình đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024.

- Về quy hoạch xây dựng đô thị: theo Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 của UBND thành phố Hà Tiên phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỷ lệ 1/500 thì khu đất được quy hoạch gồm: đất ở liền kề (mật độ xây dựng 86,47%, tầng cao 4 tầng, hệ số sử dụng đất 3,46); đất ở biệt thự (mật độ xây dựng 59,52-62,63%, tầng cao 3 tầng, hệ số sử dụng đất 1,78-1,88); đất ở sử dụng hỗn hợp (mật độ xây dựng 49,26%, tầng cao 9 tầng/34m, hệ số sử dụng đất 4,43); đất cây xanh sử dụng công cộng; đất thương mại, dịch vụ (mật độ xây dựng 51,9%, tầng cao 6 tầng/25m, hệ số sử dụng đất 3,11); đất công trình hạ tầng kỹ thuật và đất giao thông.

3.5 Mức phí tham gia đấu giá

Tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về việc Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

3.6 Bước giá: Tối thiểu 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

3.7 Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá

- Bằng 20% so với giá khởi điểm được cấp thẩm quyền phê duyệt.

- Tiền đặt trước được gửi vào tài khoản riêng của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang được mở tại Ngân hàng thương mại, Chi nhánh ngân hàng Nhà nước tại Việt Nam.

- Đơn vị tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, trước ngày mở cuộc đấu giá. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tài sản không được sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác.

4. Về phương án đấu giá:

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nỏ khu đất có diện tích 123.307,6m² để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết 1/500 được UBND thành phố Hà Tiên phê duyệt tại Quyết định số 3884/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2024 bao gồm:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ tiến hành xây dựng toàn bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt theo diện tích 123.307,6m².
- Công trình nhà ở nhà đầu tư:
 - + Đầu tư xây dựng xong phần thô, hoàn thiện xong mặt ngoài nhà của các công trình nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự.
 - + Đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình nhà ở sử dụng hỗn hợp.
- Công trình thương mại, dịch vụ: nhà đầu tư đầu tư xây dựng hoàn thiện công trình thương mại, dịch vụ.

5. Đối tượng tham gia đấu giá:

- Tổ chức, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.
- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu giá chuyên nghiệp do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lựa chọn phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá.
- Các đối tượng tham gia đấu giá phải thực hiện đầy đủ các thủ tục hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá và nộp các khoản tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước (*tiền đặt cọc*) theo đúng quy định.
- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

6. Điều kiện tham gia cuộc đấu giá:

6.1 Đối với tổ chức phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Nhà đầu tư phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 35 Luật Nhà ở ngày 27/11/2023 và không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư theo quy định của pháp luật;
- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm



quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước;

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

6.2. Đối với cá nhân:

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai: phải thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- Một hộ gia đình chỉ được một cá nhân đại diện tham gia đấu giá, một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá;

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại điểm 6.1 khoản 6 Mục này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

7. Những trường hợp không được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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.

7.4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm 7.3 khoản này.

7.5. Người không thuộc trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

8. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá có nhiệm vụ:

8.1. Xây dựng nội quy (*Quy chế*) bán đấu giá tài sản theo đúng quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản.

8.2. Quy định mẫu đơn đăng ký tham gia đấu giá, trình tự nhận và xem xét đơn, quy trình đấu giá, lập biên bản đấu giá, hoàn chỉnh hồ sơ bán đấu giá bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá.

8.3. Niêm yết việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản.

8.4. Thông báo công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản.

8.5. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất phải tuân thủ các quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản.

9. Điều kiện thanh toán:

- Đợt 1: Khách hàng trúng đấu giá nộp ngay một khoản tiền 50% giá trúng đấu giá (bao gồm cả tiền đặt trước).

Thời hạn nộp tiền: Không quá 30 ngày kể từ ngày kết thúc cuộc bán đấu giá và biên bản đấu giá được xác lập. Nếu quá thời hạn trên, khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền quy định tại đợt 01 thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang phối hợp với đơn vị đấu giá báo cáo UBND tỉnh ra văn bản hủy kết quả trúng đấu giá và không hoàn lại số tiền khách hàng trúng đấu giá đã nộp trước đó.

- Đợt 2: Khách hàng trúng đấu giá nộp một khoản tiền tiếp theo 30% giá trúng đấu giá.

Thời hạn nộp tiền: Không quá 30 kể từ ngày kết thúc thời gian nộp tiền đợt 1. Trường hợp sau 30 ngày, khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền còn lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của UBND tỉnh thì người trúng đấu giá không được hoàn lại số tiền trúng đấu giá đã nộp trước đó, số tiền này được xử lý theo Luật đấu giá tài sản.

- Đợt 3: Khách hàng trúng đấu giá nộp đủ số tiền còn lại 20% giá trúng đấu giá..

Thời hạn nộp tiền: Không quá 30 ngày kể từ ngày kết thúc thời gian nộp tiền đợt 2. Trường hợp sau 30 ngày, khách hàng trúng đấu giá không nộp đủ số tiền còn lại mà không có sự đồng ý bằng văn bản của UBND tỉnh thì người trúng đấu giá không được hoàn lại số tiền trúng đấu giá đã nộp trước đó, số tiền này được xử lý theo Luật đấu giá tài sản.

Khách hàng trúng đấu giá được bàn giao tài sản trúng đấu giá trong vòng 05 ngày kể từ ngày khách hàng trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá để thực hiện dự án (trừ trường hợp đặc biệt).

10. Điều kiện mở phiên đấu giá:

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 đơn đăng ký trở lên của các đối tượng sử dụng đất có nhu cầu.

- Trong trường hợp sau khi hoàn tất các thủ tục đấu giá theo quy định mà không có người đăng ký hoặc đã tổ chức đấu giá ít nhất 02 lần nhưng không thành thì Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh thực hiện theo khoản 3 Điều 54 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai như sau:

a) Ủy ban nhân dân tỉnh đăng công khai trên cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia được tích hợp vào trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp quản lý, cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Tiên trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân phường Pháo Đài;

b) Khi hết thời hạn nêu tại điểm a) khoản này mà có nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện thủ tục giao đất, cho thuê đất theo quy định;

c) Khi hết hạn nêu tại điểm a) khoản này mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

11. Tổ chức đấu giá lại:

Trường hợp quá 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành mà chưa giao đất, cho thuê đất theo khoản 10 Mục I nêu trên thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định.

II. CÁC BƯỚC THỰC HIỆN

1. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá và đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

1.1. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang.

1.2. Đơn vị được giao thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang sẽ lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đấu thầu.

2. Ban hành quy chế đấu giá: Do đơn vị đấu giá chuyên nghiệp soạn thảo và ban hành sau khi thống nhất nội dung với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý IV năm 2024.

4. Niêm yết việc đấu giá: Do đơn vị đấu giá chuyên nghiệp niêm yết tại trụ sở, nơi tổ chức cuộc đấu giá và tại UBND phường Pháo Đài ít nhất là 15 ngày trước khi mở cuộc đấu giá theo Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

5. Thời gian thông báo đấu giá: Do đơn vị đấu giá chuyên nghiệp thông báo công khai ít nhất hai lần, mỗi lần thông báo công khai ít nhất hai ngày làm việc trên đài phát thanh-truyền hình tỉnh Kiên Giang hoặc trên Báo Kiên Giang. Thời gian thông báo công khai lần thứ hai ít nhất là 15 ngày trước khi mở cuộc đấu giá.

Ngoài việc thông báo công khai còn được niêm yết tại đơn vị thực hiện cuộc đấu giá, nơi tổ chức cuộc đấu giá và tại UBND phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên gồm nội dung:

- + Tên, địa chỉ của tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá;
- + Thời gian, địa điểm đấu giá tài sản;
- + Tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá;
- + Giá khởi điểm của tài sản đấu giá trong trường hợp công khai giá khởi điểm; tiền đặt trước;
- + Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá;
- + Những thông tin cần thiết khác liên quan đến khu đất đấu giá.

6. Phương tiện thông báo đấu giá:

- Dựng pano tại khu đất (trong đó thể hiện đầy đủ các thông tin của thửa đất cần đấu giá quyền sử dụng đất).
- Niêm yết tại UBND phường Pháo Đài.
- Báo Kiên Giang.
- Website UBND thành phố Hà Tiên.

- Website Sở Tài nguyên và Môi trường.
- Website Cục Quản lý công sản thuộc Bộ Tài chính.
- Website UBND tỉnh trang thông tin chuyên đấu giá.
- Đăng trên cổng thông tin điện tử quốc gia về đấu giá tài sản theo địa chỉ <http://dgts.moj.gov.vn>.

7. Tổ chức đấu giá: Do đơn vị đấu giá chuyên nghiệp thực hiện theo quy chế đấu giá dưới sự giám sát của các ban ngành liên quan.

8. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá:

Nguyên tắc đấu giá thực hiện theo Điều 6 của Luật Đấu giá tài sản: tuân thủ quy định của pháp luật, đảm bảo độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên; Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành...

Hình thức và phương thức đấu giá theo Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản: Hình thức đấu theo phương thức trả giá lên; Phương thức đấu giá phải được quy định trong quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

III. HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYẾT ĐỊNH ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH, HỦY QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ VÀ KHÔNG ĐƯỢC HOÀN LẠI KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC

1. Việc hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016:

2. Các trường hợp ra quyết định đấu giá không thành.

2.1. Giá cao nhất được công bố thấp hơn hoặc bằng giá khởi điểm.

2.2. Tại cuộc đấu, người trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó. Trong trường hợp không có người trả giá tiếp thì việc đấu giá đối với thửa đất đăng ký coi như không thành.

Người rút lại giá đã trả bị tước quyền trả giá tiếp và không được hoàn trả khoản tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước thuộc về ngân sách Nhà nước.

2.3. Từ chối mua tài sản trúng đấu giá.

Tại cuộc đấu giá, khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản trúng đấu giá.

Trong trường hợp có hai người trở lên cùng trả giá liền kề, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối mua tài sản thì được bán cho một trong hai người trả giá liền kề đó, sau khi đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người mua tài sản đấu giá.

Nếu người trả giá liền kề không chấp nhận quyền trúng đấu giá hoặc giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá thì cuộc đấu giá coi như không thành.



Khoản tiền đặt trước của người từ chối mua được thu hồi nộp Ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Các trường hợp hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

3.1. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không thanh toán theo quy định tại khoản 9, Mục I của Phương án này.

3.2. Hợp đồng bán đấu giá, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tòa án tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy theo quy định của Luật Dân sự.

3.3. Hợp đồng bán đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6, Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3.4. Người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

3.5. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại Khoản 6, Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

3.6. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b), khoản 2, Điều 55, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9, Mục I của Phương án này mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang sẽ tham mưu Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Những trường hợp không được hoàn lại khoản tiền đặt trước như sau:

4.1. Nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng. Đến sau thời điểm cuộc đấu giá bắt đầu theo thông báo mời đấu giá được coi là không tham gia đấu giá.

4.2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi, vi phạm quy định tại Khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản.

4.3. Từ chối ký biên bản đấu giá, việc từ chối ký biên bản được coi như từ chối nhận quyền sử dụng đất đã đăng ký.

4.4. Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật đấu giá tài sản.

4.5. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

4.6. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không thanh toán theo quy định tại khoản 9, Mục I của Phương án này.

4.7. Trường hợp cá nhân là người trúng đấu giá không thành lập tổ chức kinh tế.

Khoản tiền đặt trước để bảo lãnh trách nhiệm đấu giá không hoàn lại nêu trên thuộc về đơn vị được giao nhiệm vụ đấu giá. Sau đó tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm nộp khoản này vào ngân sách Nhà nước.

IV. PHÊ DUYỆT KẾT QUẢ BÁN ĐẤU GIÁ, NỘP TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA NGƯỜI TRÚNG ĐẤU GIÁ

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

1.1. 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 từ đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi cơ quan Tài nguyên và Môi trường để trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền đã quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

1.2. Hồ sơ trình ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, bao gồm:

- a) Dự thảo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- b) Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền;
- c) Hồ sơ thửa đất đấu giá;
- d) Hợp đồng thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất;
- đ) Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và Biên bản kết quả bán đấu giá thành quyền sử dụng đất.

1.3. Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế và người đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất. Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bao gồm các nội dung sau:

- a) Căn cứ pháp lý để ban hành Quyết định;
- b) Vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất (nếu có);
- c) Tên, địa chỉ của tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất;
- d) Số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất (nếu có); phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá;
- đ) Đơn vị thực hiện ký hợp đồng thuê đất (nếu có) và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trúng đấu giá;
- e) Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị có liên quan.

2. 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 sẽ trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- 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 UBND phường Pháo Đài tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

3. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

3.1. Quyền lợi của người trúng đấu giá:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có) hoặc 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.

- Được sử dụng đất theo quy hoạch được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Được sử dụng đất ổn định theo quy định của pháp luật.

- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật, được hưởng các quyền lợi hợp pháp có liên quan đến lô đất trúng đấu giá và các quyền lợi hợp pháp khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

3.2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Ký biên bản đấu giá, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (nếu có);

- Nộp tiền sử dụng đất theo kết quả đấu giá đã được phê duyệt.

- Nộp thuế (trước bạ) theo giá trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành.

- Sử dụng đất đúng mục đích theo quy định của Nhà nước.

- Khi tiến hành xây dựng công trình phải thực hiện theo quy định của pháp luật về quản lý đất đai, môi trường, quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc, đầu tư và chịu sự kiểm tra giám sát của cơ quan Nhà nước trong quá trình đầu tư xây dựng và các quy định khác có liên quan.

- Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng: không quá 36 tháng, tính kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.3. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, các cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá.
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, các tổ chức, cá nhân khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả cuộc đấu giá.
- Cản trở hoạt động đấu giá; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá.
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản.
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

V. KINH PHÍ, NGUỒN CHI PHÍ, DỰ KIẾN GIÁ KHỞI ĐIỂM

1. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính Quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ tài chính quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 15 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.

2. Dự kiến giá khởi điểm: khoảng 500.000.000.000 tỷ đồng (Năm trăm tỷ đồng).

3. Số tiền thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất sẽ nộp hết vào ngân sách Nhà nước theo quy định và được cấp lại cho:

- UBND thành phố Hà Tiên để thanh quyết toán các chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan như: thuê thẩm định giá, trích đo địa chính hoặc trích lục bản đồ địa chính, thuê đơn vị tư vấn về quy hoạch, xử lý tài sản trên đất, cắm mốc...

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang để thanh quyết toán các chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan như: thuê đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá và chi phí khác (nếu có).

UBND thành phố Hà Tiên, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Kiên Giang sẽ lập dự toán, sử dụng và quyết toán chi phí đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước.

VI. CÁC NỘI DUNG KHÁC

Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không nêu cụ thể trong Phương án này thì thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư dịch vụ du lịch đường Bãi Nò, phường Pháo Đài, thành phố Hà Tiên, tỉnh Kiên Giang./.

