

Số: 01/PAĐG-TTPTQĐ

Kiến An, ngày 28 tháng 02 năm 2022

PHƯƠNG AN

Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án nhà ở thương mại tại tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hòa
(Thay thế Phương án đấu giá 03/PAĐG-TTPTQĐ ngày 08/10/2021)

I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

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

- Danh mục loại đất: Căn cứ Quyết định số 1337/QĐ-UBND ngày 11/7/2016 của UBND thành phố về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 quận Kiến An đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050, khu vực thực hiện dự án được quy hoạch đất ở đô thị.

- Vị trí khu đất: tại tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hòa, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 171/2021-TL tỷ lệ 1/500 do Trung tâm Kỹ thuật - Dữ liệu, Thông tin Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/10/2021.

- Diện tích khu đất: tổng diện tích khu đất là 19.963,97 m², trong đó:

+ Diện tích đất ở liền kề: 10.908,09 m² (gồm 157 lô);

+ Diện tích đất cây xanh: 857,17 m²;

+ Diện tích đất giao thông: 8.198,71 m².

- Hạ tầng kỹ thuật: do đơn vị trúng đấu giá thực hiện xây dựng theo quy hoạch được duyệt.

- Công trình nhà xây thô hoàn thiện mặt ngoài dự kiến theo quy hoạch chi tiết đã được UBND quận Kiến An phê duyệt tại Quyết định số 1918/QĐ-UBND ngày 05/10/2021:

TT	Diện tích đất (m ²)	Diện tích xây dựng - tính theo mật độ xây dựng tối đa (m ²)	Tầng cao dự kiến xây dựng	Diện tích sàn xây dựng dự kiến (m ²)
1	19.963,97	10.908,09	4	43.632,36

- Tài sản gắn liền với đất: đất trống, không có tài sản trên đất.



2. Mục đích, hình thức (giao đất hoặc cho thuê đất), thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: đất ở đô thị.
- Hình thức: giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, trả tiền sử dụng đất một lần.
- Thời hạn sử dụng đất: lâu dài
- Thời gian, tiến độ dự kiến thực hiện dự án: 36 tháng, trong đó:
 - + Xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 12 tháng. Xây dựng nhà xây thô: 24 tháng, sau khi hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật.
 - + Chuyển nhượng xây dựng nhà thô hoàn thiện mặt ngoài gắn liền với quyền sử dụng đất dự kiến: 24 tháng (Kể từ thời điểm bắt đầu xây dựng nhà xây thô).

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Căn cứ Quyết định số 1918/QĐ-UBND ngày 05/10/2021 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất tại tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hòa, quận Kiến An; khu vực thực hiện dự án được quy hoạch đất ở đô thị, quy hoạch được duyệt là đất ở đô thị.

4. Kế hoạch sử dụng đất:

Dự án đã được phê duyệt tại Mục 1.17 Bảng 05 ban hành kèm theo Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 08/7/2021 của UBND thành phố Hải Phòng về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 quận Kiến An.

II. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Quý I/2022 - Quý II/2022.

2. Niêm yết, thông báo đấu giá:

Việc niêm yết, thông báo đấu giá được quy định tại Điều 35 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

3. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá; tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

* Các tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 và Điểm a Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013; phải đảm bảo các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 Luật Đất đai đối với trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và không thuộc các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

Trong một tổ chức có nhiều đơn vị thì chỉ được một (01) đơn vị tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

* Điều kiện tham gia đấu giá:

- Các tổ chức kinh tế được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, có nhu cầu thực hiện dự án nhà ở thương mại theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đáp ứng các đủ các điều kiện về vốn, kỹ thuật và năng lực tài chính theo quy định của pháp luật.

- Có đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản.

- Về năng lực tài chính:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (theo Điểm a Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ) tương đương 58.458.509.152 đồng (Năm mươi tám tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu, năm trăm linh chín nghìn, một trăm năm mươi hai đồng chẵn) theo khái toán tổng mức đầu tư tại được phê duyệt tại Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của UBND thành phố Hải Phòng và giá đất cụ thể được phê duyệt tại Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 20/12/2021 của UBND thành phố Hải Phòng; vốn này phải được kiểm toán xác nhận thông qua báo cáo kiểm toán hoặc xác nhận của cơ quan thuế. Tổng chi phí dự kiến thực hiện dự án là 292.292.545.760 đồng, cụ thể như sau:

+ Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật:

+ Chi phí xây dựng nhà thô 4 tầng:

+ Tiền sử dụng đất (tạm tính theo giá đất cụ thể):

+ Mức vốn chủ sở hữu để đảm bảo thực hiện các dự án trên được xác định sau khi đã trừ phần vốn chủ sở hữu đơn vị đã sử dụng để đảm bảo thực hiện các dự án khác mà đơn vị đang triển khai thực hiện thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2021 được cơ quan thuế xác nhận hoặc kiểm toán xác nhận.

+ Có văn bản cam kết cho vay vốn của các tổ chức tín dụng chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác với giá trị đảm bảo thực hiện dự án (theo Điểm b Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ).

- Có văn bản xác nhận của cơ quan thuế về việc không nợ nghĩa vụ thuế với ngân sách nhà nước.

- Có phương án kiến trúc xây dựng tham gia đấu giá đảm bảo quy hoạch kiến trúc không gian, kiến trúc cảnh quan được phê duyệt, trong đó nêu rõ quy mô xây dựng, thời gian thi công hoàn thành, tổng mức đầu tư....Cam kết thực

hiện xây dựng công trình nhà thô hoàn thiện đảm bảo chiều cao công trình, mật độ xây dựng...trước khi thực hiện việc chuyển nhượng.

- 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 (có văn bản xác nhận của cơ quan có thẩm quyền).

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất hợp lệ do tổ chức đấu giá thực hiện cuộc đấu giá phát hành;

- Nộp hồ sơ tham gia đấu giá và nộp đủ số tiền đặt trước trong thời gian quy định, hồ sơ này phải được các cơ quan có thẩm quyền và đơn vị tổ chức đấu giá tài sản thực hiện xét duyệt và có đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tổ chức, đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất dự án trên có trách nhiệm thực hiện các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu đất trúng đấu giá theo đúng các văn bản có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành và theo quy định của pháp luật.

- Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: [REDACTED] (theo Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản).

- Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: khoảng 20% giá khởi điểm được phê duyệt.

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

- Nguyên tắc đấu giá: đấu giá sử dụng đất được thực hiện công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

Việc đấu giá quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá tài sản.

Áp dụng quy định tại Điều 42 Luật đấu giá tài sản 2016, cụ thể:

- + Hình thức: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp.

- + Phương thức: Phương thức trả giá lên.

5. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: theo dự toán kinh phí được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt.

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

- Giá trị sử dụng đất: Giá đất cụ thể được UBND thành phố phê duyệt theo Quyết định số 3821/QĐ-UBND ngày 20/12/2021: là [REDACTED] đồng/m² (tương đương [REDACTED] đồng cho cả khu đất).

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất: nộp tiền 1 lần, thời hạn 01 tháng kể từ khi có Thông báo của cơ quan thuế.

Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp đủ tiền trúng theo Thông báo sẽ bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

- Sau khi trúng đấu giá, người sử dụng đất phải nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Quyết định số 133/QĐ-UBND ngày 28/01/2022 của UBND quận Kiến An về việc phê duyệt tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án nhà ở thương mại tại tổ dân phố Đồng Khê 1, phường Đồng Hòa, quận Kiến An.

- Đề xuất sử dụng nguồn thu từ đấu giá: Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại Điều 17 Quyết định 1639/2016/QĐ-UBND ngày 15/8/2018 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và đề nghị được sử dụng một phần nguồn kinh phí thu được từ đấu giá dự án này để chi trả tiền bồi thường giải phóng mặt bằng, các khoản chi phí phục vụ thực hiện dự án và chi phí phục vụ công tác đấu giá.

7. Bước giá

Bước giá được quy định tại Khoản 1 Điều 5 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kiến An có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ đấu giá với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

9. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tên đơn vị: Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kiến An.

- Địa chỉ: số 02 phố Cao Toàn, phường Trần Thành Ngọ, quận Kiến An, thành phố Hải Phòng.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

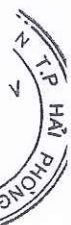
1. Trung tâm phát triển quỹ đất quận Kiến An

- Ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản, thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất khu đất trên theo quy định.

- Quản lý các khoản tiền được trích lại từ tiền trúng đấu giá sử dụng đất để thanh toán cho các đơn vị liên quan và thực hiện quyết toán theo quy định.

- Phối hợp phòng Tài nguyên và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân quận quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Phòng Tài chính - Kế hoạch



- Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Trung tâm phát triển quỹ đất quận thực hiện quyết toán cho tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào Ngân sách nhà nước theo quy định.

3. Chi cục thuế khu vực Kiến An - An Lão

Xác định nghĩa vụ tài chính phải nộp và thông báo để người trúng đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước.

4. Phòng Quản lý đô thị

Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát người trúng đấu giá thực hiện trình tự cấp phép xây dựng, thủ tục quản lý đầu tư, xây dựng công trình đúng tiến độ, đảm bảo kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật theo quy định.

5. Tổ chức trúng đấu giá

Nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan thuế và phương án đấu giá đã được Ủy ban nhân dân quận phê duyệt, thực hiện việc đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, thực hiện đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật bảo vệ môi trường và quy định của pháp luật hiện hành có liên quan, nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Đ/c CT, PCT UBND quận P.L.Thủy;
- Phòng TN&MT;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC



Đoàn Thị Thu Huyền