ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG

Số: 1591 /STNMT-TTPTQĐ
Về phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc Khu chức năng số 3, trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 3 năm 2020

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
ĐẾN Số: 403
Ngày: 09-03-2020
Chuyển:

Kính gửi: Ủy ban nhân dân Thành phố

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013.

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014.

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai.

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – 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 báo số 352/TB-VP ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp Tổ công tác đầu tư trên địa bàn Thành phố để nghe báo cáo tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư (Dự án Saigon Center II, IV, V và Tổ chức đấu thầu, đấu giá các lô đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm). Theo đó, *giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố khẩn trương thực hiện đo đạc, liên hệ cơ quan có thẩm quyền xác định thông tin quy hoạch, thuê đơn vị thẩm định giá để làm cơ sở tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất các lô đất 3-4, 4-1, 4-6 quy hoạch xây dựng trường học và các lô 3-5, 3-8, 3-9, 3-10, 3-12, 4-3, 4-4, 4-5, 4-12, 4-13, 4-14, 4-17 quy hoạch đất nhà ở, thương mại dịch vụ để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất theo đúng quy định hiện hành.*

Căn cứ văn bản số 3649/UBND-DA ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại các lô đất thuộc Khu chức năng số 3 và 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo nguyên tắc đấu giá từng lô để rút kinh nghiệm tổ chức đấu giá các lô đất còn lại trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2 theo đúng quy định; Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất (vai trò đơn vị tổ chức đấu giá) thực hiện đúng, đủ các nội dung, bám sát các mốc thời gian nêu trong kế hoạch triển khai đấu giá để hoàn thành công tác đấu giá trong năm 2019; Giao các Sở ngành, đơn vị liên quan có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ với Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất triển khai các thủ tục đấu giá theo đúng kế hoạch đấu giá.

Trên cơ sở ý kiến góp ý các Sở, ngành, Sở Tài nguyên và Môi trường đã tổng hợp trình Ủy ban nhân dân Thành phố Phương án đấu giá lô 3-12 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 tại văn bản số 1537/STNMT-TTPTQĐ ngày 04 tháng 3 năm 2020. Đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 là trường hợp tương đồng, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất trên với các nội dung như sau:

I. PHÁP LÝ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Pháp lý lô đất

Thông báo số 325/TB-VP ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp Ban Chỉ đạo dự án đầu tư, xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Thông báo số 352/TB-VP ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp Tổ công tác đầu tư trên địa bàn Thành phố để nghe báo cáo tiến độ thực hiện một số dự án đầu tư (Dự án Saigon Center II, IV, V và Tổ chức đấu thầu, đấu giá các lô đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm).

Thông báo số 459/TB-VP ngày 24 tháng 7 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về Kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại buổi họp Tổ công tác đầu tư trên địa bàn Thành phố.

Văn bản số 3649/UBND-DA ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Uỷ ban nhân dân Thành phố về tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất tại các lô đất thuộc Khu chức năng số 3 và 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư phía Bắc (phần nội dung quy hoạch, kiến trúc, giao thông của 12 lô đất ký hiệu số 3-5, 3-8, 3-9, 3-10, 3-12, 4-3, 4-4, 4-5, 4-12, 4-13, 4-14, 4-17) thuộc khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

Văn bản số 4968/UBND-DA ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về tiến độ thực hiện Kế hoạch tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất

tại các lô đất thuộc Khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

Văn bản số 5236/UBND-DA ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấm dứt chủ trương sử dụng quỹ đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm để cân đối, thanh toán cho Hợp đồng BT các dự án.

2. Mô tả vị trí và diện tích lô đất

2.1 Vị trí: Theo Bản đồ vị trí số 8503-3-8/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 09 tháng 12 năm 2019.

2.2. Diện tích: Lô đất có ký hiệu 3-8 với diện tích 8568,1m^2, thửa số 11, tờ bản đồ số 64, phường An Khánh, Quận 2 (Theo Bản đồ trích đo Khu đô thị mới Thủ Thiêm năm 2012).

3. Quy hoạch

Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư phía Bắc (phần nội dung quy hoạch, kiến trúc, giao thông của 12 lô đất ký hiệu số 3-5, 3-8, 3-9, 3-10, 3-12, 4-3, 4-4, 4-5, 4-12, 4-13, 4-14, 4-17) thuộc khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, cụ thể:

Lô đất có ký hiệu 3-8: Khu nhà ở chung cư (đất dân cư), không có bố trí chức năng thương mại dịch vụ.

II. MỤC ĐÍCH, HÌNH THỨC, THỜI HẠN SỬ DỤNG CỦA TÀI SẢN ĐẤU GIÁ

Lô đất có ký hiệu 3-8: quy hoạch khu nhà ở chung cư (đất dân cư) không bố trí chức năng thương mại – dịch vụ (theo Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm). Do đó, mục đích sử dụng đất là đất ở tại đô thị *(theo Tiết b Điểm 3 Khoản 1 Điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ).*

- Hình thức sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất *(theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013).*

- Thời hạn sử dụng đất: không quá 50 năm được tính từ thời điểm có hiệu lực của quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án *(theo Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai 2013, Khoản 2 Điều 17 Thông tư số 02/2015/TT-BTNMT ngày 27 tháng 01 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường).*

III. CÔNG TÁC TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

1. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Trong thời hạn 10 ngày làm việc, kể từ ngày nhận Quyết định phê duyệt phương án giá của Ủy ban nhân dân Thành phố và thông báo giá khởi điểm, phương thức nộp tiền trúng đấu giá của Sở Tài chính, Trung tâm Phát triển quỹ

đất ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá tổ chức, thực hiện đấu giá theo quy định.

2. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

- Theo Khoản 1 Điều 118 Luật Đất đai quy định trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất:

" a) Đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê hoặc cho thuê mua;

b) Đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê;

c) Sử dụng quỹ đất để tạo vốn cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng;

d) Sử dụng đất thương mại, dịch vụ; đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp;

đ) Cho thuê đất thuộc quỹ đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích để sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối;

e) Giao đất, cho thuê đất đối với đất Nhà nước thu hồi do sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghiệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh mà tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu nhà nước;

g) Giao đất ở tại đô thị, nông thôn cho hộ gia đình, cá nhân;

h) Giao đất, cho thuê đất đối với các trường hợp được giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất".

- Theo Khoản 2 Điều 119 Luật Đất đai 2013:

"2. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật này;

b) Phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại Điều 58 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư".

- Theo Điều 55 Luật Đất đai quy định trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất:

"1. Hộ gia đình được giao đất ở;

2. Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

3. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê;

4. Tổ chức kinh tế được giao đất thực hiện dự án đầu tư hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng".

- Theo Điểm a Khoản 1 Điều 18 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng nhà ở thì thực hiện lựa chọn chủ đầu tư theo quy định sau đây:

"a) Đối với khu vực đã thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng thì lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; thời gian và quy trình đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về đấu giá.

Trường hợp khu đất đấu giá thuộc khu vực đã được quy hoạch để đầu tư xây dựng nhà ở theo dự án thì các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại khu vực này phải có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở, Khoản 2 Điều 119 của Luật Đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản; tổ chức trúng đấu giá phải lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án theo quy định tại các Điều 12, 13, 15, 16 và Điều 17 của Nghị định này".

- Theo Điều 21 Luật Nhà ở 2014 quy định điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại:

"1. Doanh nghiệp, hợp tác xã được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam.

2. Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với từng dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

3. Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật".

- Theo Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết về điều kiện đối với người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư:

" 1. Dự án có sử dụng đất phải áp dụng điều kiện quy định tại Khoản 3 Điều 58 của Luật Đất đai gồm:

a) Dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để cho thuê hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về nhà ở;

b) Dự án đầu tư kinh doanh bất động sản gắn với quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;

c) Dự án sản xuất, kinh doanh không sử dụng vốn từ ngân sách nhà nước.

2. Điều kiện về năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

a) Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 héc ta; không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 héc ta trở lên;

b) Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

3. Việc xác định người được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao

đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác xác định theo các căn cứ sau đây:

a) Kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường;

b) Nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai đối với các dự án thuộc địa phương khác.

4. Thời điểm thẩm định các điều kiện quy định tại Điều này được thực hiện đồng thời với việc thẩm định nhu cầu sử dụng đất của chủ đầu tư khi cấp Giấy chứng nhận đầu tư, thẩm định dự án đầu tư, lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật hoặc chấp thuận đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về xây dựng đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất thì thời điểm thẩm định được thực hiện trước khi tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất".

- Thực hiện đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản:

"1. Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và quy định khác của pháp luật có liên quan. Trong trường hợp pháp luật có quy định về điều kiện khi tham gia đấu giá thì người tham gia đấu giá phải đáp ứng điều kiện đó. Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá.

2. Tổ chức đấu giá tài sản bán hồ sơ tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở cuộc đấu giá 02 ngày.

3. Ngoài các điều kiện đăng ký tham gia đấu giá quy định tại Luật này và pháp luật có liên quan, người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản không được đặt thêm yêu cầu, điều kiện đối với người tham gia đấu giá.

4. Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

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

Căn cứ các quy định trên, tổ chức tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện:

- Sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch và mục đích sử dụng đất.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư đối với dự án.

- Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản và có vốn ký quỹ để thực hiện đối với dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

- Cam kết thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo phương thức thanh toán tiền trúng đấu giá được quy định trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo hướng dẫn của cơ quan cấp có thẩm quyền.

- Thực hiện quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

- Tổ chức lập, trình Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm thẩm định, chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình trên lô đất đảm bảo phù hợp đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, Quy chế quản lý quy hoạch, kiến trúc Khu đô thị mới Thủ Thiêm và đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt.

Đối tượng là cá nhân không được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2.

3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

4. Tiền đặt trước: ***Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố về mức tiền đặt trước mà người tham gia đấu giá phải nộp là 20% giá khởi điểm của lô đất.***

Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước vào tài khoản ngân hàng theo quy định, không áp dụng thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

5. Phương thức đấu giá lô đất: phương thức trả giá lên.

6. Hình thức đấu giá lô đất: đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

7. Bước giá: Theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, bước giá là "*mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Bước giá do người có tài sản đấu giá quyết*

định và thông báo bằng văn bản cho tổ chức đấu giá tài sản trước mỗi cuộc đấu giá", Luật Đấu giá tài sản không quy định cụ thể bước giá theo tỷ lệ tương ứng với giá khởi điểm. Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị:

- Về bước giá: Tham khảo tỷ lệ bước giá tối thiểu từ 0,01% (một phần mười ngàn) đến 1% (một phần trăm) giá khởi điểm của lô đất để xác định bước giá trước cuộc đấu giá (theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 8 Quyết định số 24/2010/QĐ-UBND ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất quyết định và thông báo cho đơn vị thực hiện cuộc đấu giá bằng văn bản về bước giá trước mỗi cuộc đấu giá đối với lô đất theo quy định.

- Về hợp đồng mua bán tài sản: giao Trung tâm Phát triển quỹ đất và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá ký hợp đồng mua bán tài sản với đối tượng trúng đấu giá.

8. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính về quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản.

9. Dự kiến giá trị thu được từ kết quả đấu giá:

Giá trị thu được từ kết quả đấu giá thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2018; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 17 tháng 5 năm 2017 của Bộ Tài chính; Thông báo số 325/TB-VP ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố.

10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất (theo Thông báo số 352/TB-VP ngày 21 tháng 6 năm 2019 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố và văn bản số 3649/UBND-DA ngày 06 tháng 9 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

11. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố là đơn vị trực thuộc Sở Tư pháp, có chức năng, nhiệm vụ tiếp nhận các tài sản là động sản, bất động sản để bán đấu giá theo yêu cầu của cá nhân, tổ chức là chủ sở hữu tài sản hoặc do pháp luật quy định, có nhiều kinh nghiệm, nhân lực trong hoạt động đấu giá, bảo đảm chặt chẽ, minh bạch, tuân thủ trình tự, thủ tục quy định, chống thất thoát tài sản nhà nước. Đơn vị đã phối hợp tốt với các cơ quan, đơn vị trong triển khai thực hiện đấu giá, đôn đốc hướng dẫn đối tượng trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính theo đúng tiến độ thanh toán. ***Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố chấp thuận chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố.***

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản căn cứ vào các đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá để tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định. Sau khi hết thời hạn đăng ký tham gia đấu giá theo Thông báo đấu giá tài sản thì Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản mời đại diện của Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tiến hành họp về thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của các khách hàng đăng ký tham gia đấu giá theo phương án được phê duyệt.

Căn cứ vào kết quả cuộc họp về thẩm định điều kiện tham gia đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản công bố công khai danh sách các khách hàng đã đăng ký nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định trước ngày tổ chức đấu giá.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố có trách nhiệm triển khai thực hiện các thủ tục, trình tự đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định pháp luật khác có liên quan. Đồng thời, sau khi kết thúc cuộc đấu giá, đơn vị có trách nhiệm thông báo kết quả đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất để báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường.

12. Niêm yết, thông báo và xem tài sản đấu giá: Theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

III. MỨC GIÁ ĐỂ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

Mức giá để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc Khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

IV. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ

Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp Cục thuế Thành phố, các cơ quan liên quan hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất, người trúng đấu giá về phương thức nộp tiền trúng đấu giá và tài khoản nộp tiền trúng đấu giá, sau khi Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt phương án giá.

V. PHÊ DUYỆT KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHO ĐỐI TƯỢNG TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Phê duyệt kết quả đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất (Sở Tài nguyên và Môi trường) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá để hoàn thiện các thủ tục đấu giá.

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét và phê duyệt kết quả trúng đấu giá trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đơn vị thực hiện cuộc đấu giá bàn giao Biên bản đấu giá quyền sử dụng đất và hồ sơ liên quan.

Nội dung phê duyệt công nhận kết quả đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm

2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp và Ủy ban nhân dân Thành phố công nhận đối tượng trúng đấu giá làm chủ đầu tư dự án theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 20 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng trúng đấu giá

Căn cứ quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân Thành phố, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào Kho bạc nhà nước theo hướng dẫn và chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 trong thời gian 30 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá nộp đủ hồ sơ theo quy định *(theo quy định tại Điều 37 và Khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, Khoản 40 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 7 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi Điều 61 Nghị định 43/2014/NĐ-CP*).

VI. TRƯỜNG HỢP HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ

Hủy kết quả đấu giá tài sản được thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật đấu giá tài sản.

Đồng thời, theo Điểm d Khoản 5 Điều 68 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định: "*...Trường hợp người trúng đấu giá không nộp đủ tiền theo đúng yêu cầu thì cơ quan tài nguyên và môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá*".

Theo quy định tại Khoản 1, Điều 72 Luật Đấu giá tài sản quy định về kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong trường hợp: "*Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức*".

Theo quy định trên, thì người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá có quyền thỏa thuận về việc hủy kết quả đấu giá tài sản. Do đó để tránh việc khiếu nại, khiếu kiện, kéo dài, cố ý chậm trễ trong việc nộp tiền trúng đấu giá, gây lãng phí chi phí tổ chức, lãng phí tài nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất đưa nội dung sau vào Quy chế đấu giá (công bố với các đối tượng tham gia đấu giá) và Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá (cụ thể trách nhiệm với người trúng đấu giá):

"*- Quá thời hạn **180 ngày**, kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá mà người trúng đấu giá không nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá thì vi phạm hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Khi đó đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thông báo về việc không nộp đủ tiền mua tài sản đấu giá của người trúng đấu giá để Trung tâm*

Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

- Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá theo thời gian nêu trên sẽ không được nhận lại tiền đặt trước. Tiền đặt trước này sẽ nộp vào ngân sách Nhà nước.

- Đơn vị tổ chức đấu giá có trách nhiệm công khai các trường hợp không nhận lại tiền đặt trước trong Quy chế đấu giá để đối tượng tham gia được biết".

VII. XỬ LÝ CÁC VẤN ĐỀ TRONG CÔNG TÁC ĐẤU GIÁ

Không đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá theo quy định tại Điều 49 và Điều 59 Luật Đấu giá tài sản.

Các Sở, ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ phối hợp Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định; hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn tất các thủ tục về đất đai, nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Các vấn đề phát sinh trong công tác đấu giá ngoài các nội dung trên sẽ được xử lý theo quy định của Luật Đất đai 2013, Luật nhà ở 2014, Luật đấu giá tài sản và các quy định hiện hành khác liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất có ký hiệu 3-8 thuộc khu chức năng số 3 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Quận 2 như trên, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chỉ đạo./.

(Đính kèm văn bản pháp lý liên quan).

Nơi nhận:
- Như trên;
- GĐ. STNMT (để b/c);
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Sở Xây dựng; Cục thuế Thành phố;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư;
- Ban QL ĐTXD Khu ĐTM Thủ Thiêm;
- Ủy ban nhân dân Quận 2;
- Trung tâm Dịch vụ ĐGTS Thành phố;
- Lưu: VT, TTPTQĐ, Nhật (11).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

CỘNG HÒA X.H.C.N VIỆT NAM
SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trần Văn Thạch