

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

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

Số: **3490**/STNMT-TTPTQĐ

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 5 năm 2020

Về phương án đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất R4, R5 thuộc khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2.

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 Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định 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 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 559/TB-VP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung kết luận, chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại cuộc họp nghe báo cáo về giải quyết quỹ nhà 5.626 căn hộ còn lại thuộc Chương trình đầu tư xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Căn cứ văn bản số 129/PTQĐ-THĐ ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài chính về việc không có khách hàng đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất đối với Khu chung cư R1, R2, R3, R4, R5 (3.790 căn hộ), phường Bình Khánh, Quận 2.

Căn cứ Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách



mm

Nhà nước đối với 3790 căn hộ chung cư tại các lô R1, R2, R3, R4, R5 trong khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2;

Căn cứ Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc bổ sung Quyết định số 1455/QĐ-UBND ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với 3790 căn hộ chung cư tại các lô R1, R2, R3, R4 và R5 trong khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2. Theo đó, *giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp nhận, tổ chức thực hiện bán đấu giá quỹ nhà 3.790 căn hộ chung cư tại các lô R1, R2, R3, R4 và R5 trong khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2;*

Căn cứ Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định số 3022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với 3790 căn hộ chung cư tại các lô R1, R2, R3, R4 và R5 trong khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2. Theo đó, *giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp nhận, tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất R1, R2, R3, R4 và R5 (3.790 căn chung cư) thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và nộp tiền bán đấu giá vào Ngân sách Nhà nước theo quy định;*

Căn cứ Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về bán đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với 3.790 căn hộ chung cư tại các lô đất R1, R2, R3, R4, R5 thuộc Khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2. Theo đó, *giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố (thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường) chủ trì, phối hợp các cơ quan, đơn vị liên quan tiếp nhận, tổ chức thực hiện bán đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại các lô đất R1, R2, R3, R4 và R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật và nộp tiền bán đấu giá vào Ngân sách Nhà nước theo quy định,*

Ngày 21 tháng 8 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tổ chức họp lấy ý kiến các đơn vị về dự thảo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất tại các lô R1, R2, R3, R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 với thành phần tham dự gồm đại diện Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Ủy ban nhân dân Quận 2, Trung tâm Dịch vụ Đấu giá tài sản Thành phố, Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố. Tại cuộc họp, các thành viên thống nhất một số nội dung trong Dự thảo Phương án đấu giá của Sở Tài nguyên và Môi trường như: hủy kết quả trúng đấu giá, giá trị thu được từ kết quả đấu giá,...

km

Sau cuộc họp, Trung tâm Phát triển quỹ đất (Sở Tài nguyên và Môi trường) có nhận được ý kiến góp ý của các đơn vị tại văn bản số 5473/STP-BTTP ngày 20 tháng 9 năm 2019 của Sở Tư pháp và văn bản số 13046/VPĐK-BGD ngày 15 tháng 10 năm 2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố.

Trên cơ sở rà soát, tổng hợp các ý kiến, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt Phương án đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2, với các nội dung như sau:

I. PHÁP LÝ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT, TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT

1. Pháp lý tài sản

Công văn số 7031/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 11 năm 2008 của Ủy ban nhân dân Thành phố về liên quan dự án xây dựng khu tái định cư 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 28 tháng 8 năm 2009 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư Bình Khánh (38,4ha) nằm trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Công văn số 747/UBND-ĐTMT ngày 12 tháng 02 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận chọn nhà đầu tư xây dựng khoảng 1.570 căn hộ chung cư tại Khu 2 thuộc dự án đầu tư xây dựng khu dân cư tái định cư 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2.

Quyết định số 01/QĐ-BQL ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Cụm 2 (Lô R4, R5) thuộc Khu dân cư tái định cư Bình Khánh (38,4ha) nằm trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Công văn số 2323/UBND-ĐTMT ngày 21 tháng 5 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về chấp thuận đầu tư dự án Khu 2 (1.570 căn hộ) thuộc dự án Khu dân cư tái định cư 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2.

Hợp đồng mua 1.570 căn hộ tại Khu dân cư 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 số 05/2012/HĐ-BQL-KH ngày 17 tháng 7 năm 2012 giữa Ban Quản lý Đầu tư – xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Liên danh Tổng Công ty cổ phần Thương mại xây dựng và Công ty Pos – A.C.Co., LTD.Architects& Consultants.

Công văn số 798/GĐ-GĐ1 ngày 04 tháng 11 năm 2015 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng đối với lô R4 thuộc Dự án 1.570 căn hộ, phường Bình Khánh, Quận 2.

km

Công văn số 06/GĐ-GĐ1 ngày 25 tháng 01 năm 2016 của Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (thuộc Bộ Xây dựng) về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng đối với lô R5 thuộc Dự án 1.570 căn hộ, phường Bình Khánh, Quận 2.

Biên bản số 03/NT_HTCT/R4 (lô R4) ngày 10 tháng 3 năm 2016 về nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng giữa Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (Vietracimex); Công ty TNHH Campbell Shillinglaw&Partner; Trung tâm tư vấn xây dựng - Trường Cao đẳng Xây dựng số 2; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng giao thông Hồng Lĩnh; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thăng Long; Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu và Công ty TNHH MTV Thanh Liêm.

Biên bản số 03/NT_HTCT/R5 (lô R5) ngày 10 tháng 3 năm 2016 về nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng giữa Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng (Vietracimex); Công ty TNHH Campbell Shillinglaw&Partner; Công ty Cổ phần Texo – Tư vấn và Đầu tư; Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng giao thông Hồng Lĩnh; Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Thăng Long; Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công nghiệp Á Châu; Công ty TNHH MTV Thanh Liêm và Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Hoàng Thành.

Công văn số 1428/UBND-ĐTMT ngày 02 tháng 4 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thanh toán phần còn lại của dự án đầu tư xây dựng 1.570 căn hộ tại Khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 do Liên danh Tổng Công ty cổ phần Thương mại xây dựng (Vietracimex) và Pos – A.C.Co., LTD.Architects& Consultants (Hàn Quốc) làm chủ đầu tư. Theo đó, giao Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm có trách nhiệm thực hiện các thủ tục thanh toán tiền cho Chủ đầu tư.

Công văn số 5948/UBND-ĐT ngày 24 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố về giải quyết quỹ nhà tái định cư còn lại (5.626 căn hộ) thuộc Chương trình xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo đó, chấp thuận chủ trương tổ chức bán đấu giá toàn bộ quỹ nhà 3.790 căn hộ thuộc Dự án xây dựng 2.220 căn hộ và Dự án xây dựng 1.570 căn hộ.

Quyết định số 5667/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc xác lập quyền sở hữu Nhà nước đối với lô R4, R5 (1.570 căn hộ) thuộc dự án Khu tái định cư 38,4ha tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường Bình Khánh, Quận 2.

Thông báo 559/TB-VP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố nội dung kết luận, chỉ đạo của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Thành Phong tại cuộc họp nghe báo cáo về giải quyết quỹ nhà 5.626 căn hộ còn lại thuộc Chương trình đầu tư xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo đó, chấp thuận chủ trương thực hiện tổ chức bán đấu giá quỹ nhà 3.790 căn hộ theo phương án bán từng dự án (bán toàn bộ dự án; không chia ra thành từng khối nhà).

lmm

Văn bản số 1361/UBND-ĐT ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Ủy ban nhân dân Thành phố về công tác quản lý, vận hành quỹ nhà tái định cư thuộc khu 38,4ha và Khu 17,3ha, phường Bình Khánh, Quận 2.

2. Mô tả vị trí, diện tích đất và công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5

2.1. Vị trí: Theo bản đồ Hiện trạng vị trí số 31259-R4/GĐ-TNMT; 31259-R5/GĐ-TNMT được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt ngày 15 tháng 11 năm 2019.

2.2. Diện tích:

- Lô R4: tổng diện tích 19.616,2 m².
- Lô R5: tổng diện tích 12.235,1m².

2.3. Về công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất

Theo văn bản số 1737/UBND-QLĐT ngày 26 tháng 4 năm 2017 của Ủy ban nhân dân Quận 2, thể hiện:

- Lô R4: 5 block A, B, C, D, E (trong đó có 975 căn hộ).
- Lô R5: 06 block A, B, C, D, E, F (trong đó có 595 căn hộ).

Ngày 15 tháng 11 năm 2019 và ngày 08 tháng 01 năm 2020, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm có văn bản số 1105/BQL-XD và văn bản số 27/BQL-XD cung cấp cho Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất số liệu diện tích công trình của Dự án xây dựng 1.570 căn hộ thuộc Khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 để hoàn chỉnh hồ sơ đấu giá, phương án đấu giá và làm cơ sở cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

3. Hiện trạng

Ngày 09 tháng 02 năm 2018, Tổng Công ty Cổ phần Thương mại Xây dựng Vietracimex đã phối hợp với Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 2, Ủy ban nhân dân Quận 2, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 2, Ủy ban nhân dân phường Bình Khánh và Sở Xây dựng ký biên bản bàn giao và tiếp nhận công trình số 01/R4&R5/2018.

Ngày 06 tháng 9 năm 2019, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm có văn bản số 887/BQL-XD thông tin đến Sở Tài nguyên và Môi trường và Trung tâm Phát triển quỹ đất về hệ thống điện, nước Khu dân cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2. Theo đó:

- Về hạ tầng khu dân cư 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 (gọi tắt Dự án hạ tầng 38,4ha) đã được Liên danh Vietinbank Coseco – Cofico – Thuận Việt – Trường Sơn (gọi tắt Liên danh Thuận Việt) nghiệm thu và được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (trực thuộc Bộ Xây dựng) kiểm tra công tác nghiệm thu (tại Công văn số 189/GĐ-GĐ1 ngày 30 tháng 10 năm 2018).

bm

- Về hệ thống cấp nước: toàn bộ hệ thống ống cấp nước của Khu dân cư 38,4ha phường Bình Khánh đã được thi công hoàn tất. Theo hồ sơ thiết kế, giai đoạn 1 hệ thống cấp nước của Khu dân cư 38,4ha được đấu nối vào tuyến cấp nước trên đường Lương Định Của, giai đoạn 2 đấu nối vào ống cấp nước D1000 trên đường Mai Chí Thọ (Thành phố chưa đầu tư tuyến ống cấp nước D1000). Tuy nhiên, ở giai đoạn 1 việc đấu nối vào ống cấp nước hiện hữu trên đường Lương Định Của chưa thể triển khai thi công do vị trí đấu nối nằm ngoài ranh của Dự án hạ tầng 38,4ha, thuộc Dự án xây dựng, nâng cấp, mở rộng tuyến đường D1 và D2 (đoạn nối từ Khu dân cư 38,4ha phường Bình Khánh đến giáp đường Lương Định Của) do Ban Quản lý đầu tư xây dựng công trình Quận 2 làm Chủ đầu tư và chưa hoàn tất việc đền bù giải phóng mặt bằng. Hiện nay các lô R4, R5 đang sử dụng nước từ các tuyến đường ống cấp nước thi công công trình (nguồn cấp nước từ Công ty Cấp nước Thủ Đức).

- Về hệ thống cấp điện: toàn bộ hệ thống cấp điện của Dự án Hạ tầng kỹ thuật 38,4ha Bình Khánh đã được thi công xong, tuy nhiên tuyến điện trung thế đấu ra đường Lương Định Của hiện nay là tuyến đường dây lắp đặt trên các trụ điện đặt ngoài ranh của Dự án hạ tầng 38,4ha (do tuyến đường ống cấp điện đi ngầm bị vướng mặt bằng tương tự như trường hợp tuyến đường ống cấp nước đã nêu ở trên) và sẽ được Công ty Điện lực Thủ Thiêm hạ ngầm khi có mặt bằng thi công. Hiện các lô R4, R5 đã có đồng hồ điện cho từng căn hộ.

Về hiện trạng trên đất: gồm các lô R4, R5; trong đó có 1.570 căn hộ, nhà sinh hoạt cộng đồng, khu công viên và các công trình phục vụ khác.

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

- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị (theo Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 28 tháng 8 năm 2009, Quyết định số 01/QĐ-BQL ngày 05 tháng 01 năm 2012 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và 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 và công trình xây dựng gắn liền với đất (theo quy định tại Điều 55 Luật Đất đai 2013).

- Thời hạn giao đất: không quá 50 năm được tính từ thời điểm có hiệu lực của quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (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

kmv

đặt ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá để triển khai thực hiện theo quy định.

2. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá

Căn cứ ý kiến của các đơn vị tại cuộc họp ngày 21 tháng 8 năm 2019; ý kiến của Sở Tư pháp tại văn bản số 5473/STP-BTTP và văn bản số 13046/VPĐK-BGD của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố, Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp rà soát, kiến nghị đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá như sau:

2.1. Về đối tượng

- Theo Luật Đất đai 2013, tại Điều 118 (về các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất và các trường hợp không đấu giá quyền sử dụng đất), Khoản 1 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 như sau:

- “... 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”.*

Điều 119 (về thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất), Khoản 2 quy định Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện như sau:

“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”.

Điều 55 về giao đất có thu tiền sử dụng đất, quy định:

“1. Hộ gia đình, cá nhân 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;

lmm

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”.

- Theo Luật Kinh doanh bất động sản 2014, tại Điều 3 (về Giải thích từ ngữ) Khoản 1 quy định như sau:

“Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi”.

Điều 10 về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, quy định:

“1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp hoặc hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này.

2. Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên thì không phải thành lập doanh nghiệp nhưng phải kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật”.

- Theo Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ (về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản), tại Điều 3 quy định về điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản như sau:

“ 1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) và phải có vốn pháp định không được thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ các trường hợp sau:

a) Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản quy mô nhỏ, không thường xuyên quy định tại Điều 5 Nghị định này;

b) Tổ chức, cá nhân kinh doanh dịch vụ bất động sản quy định tại Chương IV Luật Kinh doanh bất động sản.

2. Doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thuộc diện có vốn pháp định quy định tại Khoản 1 Điều này phải chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của số vốn pháp định”.

- Theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ (về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật nhà ở), tại Điểm a Khoản 1 Điều 18 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 như sau:

Um

“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”.

2.2. Về điều kiện tham gia

- Theo Luật Đấu giá tài sản năm 2016, tại Điều 38 (về đăng ký tham gia đấu giá), Khoản 1 và 4 quy định như sau:

“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.

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”.

- Theo Luật Đất đai 2013, tại Điều 58 (về điều kiện giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư), Khoản 3 quy 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 phải có các điều kiện như sau:

lm

a) Có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư;

b) Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư;

c) 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”.

- Theo Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ (về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai), Điều 14 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 như sau:

“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;

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.

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”.

Khoản 3 Điều 42 quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở như sau:

“3. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở phải có ngành

ngành kinh doanh phù hợp, phải đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Điều 58 của Luật Đất đai, Điều 13 và Điều 14 của Nghị định này”.

- Theo Luật Kinh doanh Bất động sản 2014, tại Điều 49 (về điều kiện chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản), Khoản 3 quy định như sau:

“3. Chủ đầu tư nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án bất động sản phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, có đủ năng lực tài chính và cam kết tiếp tục việc triển khai đầu tư xây dựng, kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật, bảo đảm tiến độ, nội dung dự án”.

2.3. Kiến nghị

Do tài sản đưa ra đấu giá là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại các lô đất R4, R5 thuộc Khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 có giá trị lớn. Việc tham gia đấu giá không phải mục đích sử dụng để ở của hộ gia đình, cá nhân, mà để hoạt động kinh doanh bất động sản theo quy định pháp luật. Vì vậy, đối tượng tham gia đấu giá phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

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

- Có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.
- Sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch và mục đích sử dụng đất.
- Cam kết thanh toán đầy đủ tiền trúng đấu giá 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; cam kết thực hiện đúng theo quy định tại Khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai 2013 và Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP.
- Thực hiện các trách nhiệm, quyền và nghĩa vụ liên quan theo quy định pháp luật.

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: Theo quy định tại Khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 có nêu: *“Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Khoản tiền đặt trước do tổ chức đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá thỏa thuận, nhưng tối thiểu là năm phần trăm và tối đa là hai mươi phần trăm giá khởi điểm của tài sản đấu giá...”*.

Theo ý kiến của Sở Tư pháp tại văn bản số 5473/STP-BTTP ngày 20 tháng 9 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị mức tiền đặt trước là 20% giá khởi điểm của giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2.

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.

km

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

6. Hình thức đấu giá: 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 giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 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 giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô đất trên 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 và Thông tư số 45/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

Theo thống nhất của các thành viên tại cuộc họp ngày 21 tháng 8 năm 2019, giá trị thu được từ kết quả đấu giá thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC; Thông tư số 45/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính; Công văn 5948/UBND-ĐT ngày 24 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố.

10. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất (theo Thông báo số 559/TB-VP ngày 18 tháng 7 năm 2017 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Quyết định số 891/QĐ-UBND ngày 13 tháng 3 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố).

11. Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

Ngày 24 tháng 10 năm 2016, Ủy ban nhân dân Thành phố có công văn 5948/UBND-ĐT về giải quyết quỹ nhà tái định cư còn lại thuộc Chương trình xây dựng 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Theo đó, tại Điểm b Mục 2: “*Giao Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm ký Hợp đồng với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố để tổ chức thực hiện việc đấu giá*”.

lm

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:**

+ **Tiếp tục chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với các lô R4, R5 thuộc Khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 là Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố.**

+ **Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất ký Hợp đồng với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố để tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với các lô R4, R5 thuộc Khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2.**

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, Cục thuế thành phố 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 đối với tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 do Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

Ưm

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 và người trúng đấu giá về phương thức nộp tiền, 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 TRÚNG ĐẤU GIÁ VÀ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG TRÊN ĐẤT VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI 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 công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 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 Liên bộ Bộ Tài nguyên và Môi trường – Bộ Tư pháp.

2. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình trên 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 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 và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất đối với các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình 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

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

km

Đồng thời, theo Điều 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, trên cơ sở ý kiến thống nhất của các thành viên tại cuộc họp ngày 21 tháng 8 năm 2019, Sở Tài nguyên và Môi trường kiến nghị 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 Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản Thành phố 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 đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất.*

- *Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá hoặc nộp không 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. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC SỞ, NGÀNH

- 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.

- Theo văn bản số 786/BQL-XD ngày 12 tháng 8 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về cung cấp thông tin thời hạn bảo hành các hạng mục công trình, thiết bị công trình của các chung cư lô R1, R2, R3, R4, R5, thời gian bảo hành sẽ được tính từ ngày nghiệm thu và bàn

km

giao. Các lô R4, R5 đã được Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Chủ đầu tư (Liên danh Tổng Công ty cổ phần Thương mại xây dựng (Vietracimex) và Pos – A.C.Co., LTD.Architects& Consultants (Hàn Quốc)) bàn giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Quận 2 (biên bản số 01/R4&R5/2018 ngày 09 tháng 02 năm 2018). Hiện nay, Chủ đầu tư đang tiếp tục thực hiện công tác bảo hành công trình, riêng phần thiết bị khác gắn với nhà ở sẽ được Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm xác định thời điểm kết thúc bảo hành sau khi Chủ đầu tư có thông báo cụ thể về thời hạn bảo hành quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối các thiết bị đó.

Do đó, chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm bảo hành công trình xây dựng đã bán cho đối tượng trúng đấu giá theo quy định.

- Ủy ban nhân dân Quận 2 phối hợp các đơn vị có liên quan sớm hoàn tất việc bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối theo quy hoạch Khu dân cư 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2.

- Sở Xây dựng chỉ đạo Trung tâm Quản lý nhà và Giám định xây dựng phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất, Ban Quản lý Đầu tư – Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm tổ chức thực hiện đấu giá theo quy định.

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

Không đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha, phường Bình Khánh, Quận 2 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 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, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định hiện hành khác liên quan.

Sở Tài nguyên và Môi trường đề xuất phương án đấu giá tài sản tạo lập bằng nguồn vốn ngân sách Nhà nước đối với giá trị quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất, tài sản khác gắn liền với đất tại các lô R4, R5 thuộc khu 38,4ha phường Bình Khánh, Quận 2 như trên, kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, chấp thuận./.

(Đính kèm văn bản pháp lý liên quan). *km*

Nơi nhận:

- Như trên;
- GD. STNMT (đề 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 DVĐGTS TP;
- Lưu: VT, TTPTQĐ, Liên (12).

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Văn Thạch