

Số: 2313 /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 29 tháng 8 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 18 thửa đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/04/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về 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 Công văn số 4238/UBND-TH ngày 27/5/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thực hiện kế hoạch tạo vốn từ Quỹ đất;

Căn cứ Quyết định số 1309/QĐ-UBND ngày 04/6/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 3170/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Hạ tầng kỹ thuật Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 12/04/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Buôn Ma Thuột;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 351/TTr-STNMT ngày 16 tháng 8 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 18 thửa đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, cụ thể như sau:

- Loại đất đấu giá: Đất ở tại đô thị
- Tổng số thửa đất: 18 thửa
- Diện tích: 2.227,59 m²
- Vị trí khu đất: Thuộc địa bàn phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; ranh giới tiếp giáp như sau:
 - + Phía Bắc giáp: Đường Phạm Văn Đồng;
 - + Phía Đông giáp: Đường Trần Kiên;
 - + Phía Tây giáp: Công ty Cà phê Đắk Man;
 - + Phía Nam giáp: Đất quy hoạch;
- Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện chiếu sáng khu đất được Nhà nước đầu tư hoàn thiện.
- Tài sản gắn liền với đất: Không (đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng).

(Chi tiết tại phương án kèm theo)

Điều 2. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm Phát triển Quỹ đất Đắk Lắk tổ chức thực hiện các nội dung phương án được phê duyệt theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Buôn Ma Thuột; Giám đốc Trung tâm Phát triển Quỹ đất Đắk Lắk và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT (XTn 15b).



CHỦ TỊCH

Phạm Ngọc Nghị

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 18 thửa đất thuộc Dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột
(Kèm theo Quyết định số 2313 /QĐ-UBND ngày 24 /8/2021 của UBND tỉnh)

I. Thông tin về khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất thuộc dự án: Hạ tầng kỹ thuật Khu đất tại phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1309/QĐ-UBND ngày 04/6/2019, cụ thể như sau:

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

- Loại đất đấu giá: Đất ở tại đô thị
- Tổng số thửa đất: 18 thửa
- Diện tích: 2.227,59 m²
- Vị trí khu đất: Thuộc địa bàn phường Tân Hòa, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; ranh giới tiếp giáp như sau:
 - + Phía Bắc giáp: Đường Phạm Văn Đồng;
 - + Phía Đông giáp: Đường Trần Kiên;
 - + Phía Tây giáp: Công ty Cà phê Đắk Man;
 - + Phía Nam giáp: Đất quy hoạch;
- Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện chiếu sáng khu đất được Nhà nước đầu tư hoàn thiện.
- Tài sản gắn liền với đất: Không (đã hoàn thành công tác BT, GPMB).

Hiện nay, 18 thửa đất tại khu vực mặt đường Phạm Văn Đồng đã được san gạt mặt bằng tạo quỹ đất sạch, đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện đường giao thông, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng,; đồng thời Dự án đã được Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk đăng ký vào Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột (tại số tt 15, mục III 2.1, Phụ lục 4 đính kèm Quyết định số 828/QĐ-UBND ngày 12/4/2021 của UBND tỉnh Đắk Lắk), có thể đấu giá ngay trong năm 2021 -2022.

2. Mục đích, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị (ODT);
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài

3. Thời gian thực hiện đấu giá: Năm 2021-2022.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá, mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá; đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá và đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có đủ các điều kiện được quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

+ Người tham gia đấu giá: Có Đơn đăng ký đấu giá Quyền sử dụng đất theo mẫu quy định; Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác theo quy định của pháp luật.

+ Người không được tham gia đấu giá: Những người thuộc trường hợp quy định tại Khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản

- Mức phí tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá:

+ Tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC, ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

+ Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

5. Hình thức bán đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá: Tổ chức đấu giá từng thửa đất riêng biệt theo sơ đồ phân lô được phê duyệt, thực hiện theo quy định tại Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Hình thức đấu giá: Căn cứ khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản, Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đắk Lắk làm việc với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá thống nhất hình thức đấu giá phù hợp với điều kiện thực tế và đảm bảo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

6. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

a) Dự kiến giá trị tiền sử dụng đất thu được và sử dụng tiền sử dụng đất: Nguồn thu từ tiền sử dụng đất bán đấu giá được sử dụng để hoàn tiền tạm ứng đầu tư cơ sở hạ tầng phục vụ bán đấu giá quyền sử dụng đất, phần thu còn lại nộp Ngân sách tỉnh theo quy định.

- Dự toán thu tiền sử dụng đất từ việc bán đấu giá 124 thửa đất khoảng: 48.600.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tám tỷ sáu trăm triệu đồng). Giá trị thu được thực tế là số tiền thu được theo kết quả đấu giá thành của phiên đấu giá.

- Dự toán chi từ nguồn thu tiền sử dụng đất (Hoàn tạm ứng chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng): 17.413.209.000 đồng

- Chênh lệch thu chi nộp ngân sách tỉnh: 31.186.791.000 đồng

b) Dự toán thu, chi trong đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tổng dự toán thu: 18.000.000 đồng, trong đó:

+ Thu từ bán hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất: 18.000.000 đồng

+ Thu khác: 0 đồng

- Tổng dự toán chi: 164.752.000 đồng

- Chênh lệch thu chi, Ngân sách tỉnh bổ sung để thực hiện nhiệm vụ đấu giá quyền sử dụng đất: 146.752.000 đồng.

(Chi tiết theo Phụ lục đính kèm)

7. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Tổ chức lựa chọn công khai theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Luật Đấu thầu.

8. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk.

II. Phê duyệt kết quả bán đấu giá, nộp tiền sử dụng đất:

1. Phê duyệt kết quả bán đấu giá:

- Sau khi tổ chức cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thành công, đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá chuyển toàn bộ hồ sơ bán đấu giá cho Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk. Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk gửi hồ sơ đến Sở Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trình tự, nội dung phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 12 Thông tư liên tịch số 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

2. Nộp tiền sử dụng đất:

a) Sau khi nhận được Quyết định phê duyệt kết quả đấu giá của UBND cấp tỉnh, trong thời hạn năm (05) ngày làm việc, cơ quan Thuế gửi Thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá. Thông báo nộp tiền sử dụng đất có nội dung quy định tại khoản 2, Điều 13 Thông tư liên tịch số 14/2015/TT-BTNMT-BTP.

b) Thời hạn nộp tiền:

- Lần thứ nhất: Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng phải nộp ít nhất 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (sau khi đã trừ tiền đặt trước);

- Lần thứ hai: Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

Trường hợp người trúng đấu giá đất chậm nộp tiền sử dụng đất theo Thông báo nộp tiền, thì phải nộp thêm một khoản tiền phạt chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý Thuế.

c) Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền vào Kho bạc Nhà nước theo Thông báo nộp tiền; chuyển chứng từ đã nộp cho cơ quan Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Tiền sử dụng đất người trúng đấu giá đã nộp vào tài khoản của Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk, sau khi trừ các chi phí trong việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất; Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk sẽ chuyển trả cho Quỹ đầu tư phát triển Đắk Lắk và nộp Ngân sách nhà nước tỉnh Đắk Lắk;

3. Hủy kết quả trúng đấu giá: Sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày ký thông báo của cơ quan thuế, người trúng đấu giá không nộp hoặc nộp không đủ số tiền được ghi trong thông báo nộp tiền do cơ quan Thuế thông báo thì cơ quan Tài nguyên và Môi trường đề nghị UBND tỉnh hủy kết quả công nhận trúng đấu giá. Người trúng đấu giá không được nhận lại khoản tiền đặt trước đối với thửa đất bị hủy kết quả trúng đấu giá (thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và điểm d, khoản 21, Điều 1 của Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ).

III. Tổ chức thực hiện:

1. Giao Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk:

- Lập hồ sơ trích lục khu đất, trình Sở Tài nguyên và Môi trường tham mưu UBND tỉnh ban hành Quyết định chuyển mục đích sử dụng đất phù hợp với Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

- Thực hiện ký kết hợp đồng với đơn vị có chức năng định giá để xây dựng giá khởi điểm tổ chức đấu giá trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét, chuyển hồ sơ cho đơn vị có chức năng để tổ chức thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt;

- Lựa chọn và ký kết hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định về bán đấu giá tài sản và các quy định pháp luật khác về đất đai;

- Tổng hợp kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt kết quả trúng đấu giá đối với các thửa đất đấu giá thành;

- Tổng hợp hồ sơ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyên Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột lập hồ sơ chuyển Chi cục thuế thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với các tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phối hợp với đơn vị tư vấn hoàn thành việc cắm mốc, phân lô, thực hiện hoàn công và bàn giao về địa phương quản lý để tiến hành giao đất cho tổ chức, cá nhân trúng đấu giá;

2. Các Sở, ngành có liên quan theo chức năng nhiệm vụ được phân cấp, phối hợp với Trung tâm phát triển Quỹ đất Đắk Lắk - Sở Tài nguyên và Môi trường triển khai thực hiện./.



Phụ lục
DỰ TOÁN THU – CHI

(Kèm theo Quyết định số **2313** /QĐ-UBND ngày **29** /8/2021 của UBND tỉnh)

| STT | Nội dung | Số lượng | Đơn giá | Thành tiền | Ghi chú |
|----------|--|----------|-----------|--------------------|--|
| A | Nguồn thu | | | 18.000.000 | |
| 1 | Thu từ bán hồ sơ tham gia đấu giá | 36 | 500.000 | 18.000.000 | Bình quân mỗi thửa đất bán được 2 bộ hồ sơ giá bán hồ sơ 500.000 đ/bộ theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 |
| 2 | Thu tiền đặt trước (do người tham gia đấu giá vi phạm) | | | - | Khả năng người tham gia đấu giá vi phạm rất thấp (số liệu qua các đợt đấu giá không có trường hợp xảy ra) nên ghi nhận mục này là 0 đồng |
| B | Nội dung chi | | | 164.752.000 | |
| 1 | Chi cho tổ chức thực hiện cuộc đấu giá | | | 104.401.000 | Theo Thông tư 48/2020/TT-BTC chi phí thù lao = 40.910.000 đồng + 3% x giá trị tăng thêm khi đấu giá (dự kiến tăng 1,8 tỷ đồng), chi phí đã bao gồm VAT |
| 2 | Tổ chức cho người mua hồ sơ đấu giá đi xem thực địa khu đất đấu giá (01 đợt, 01 ngày/đợt, 03 người ngày) | 3 | 150.000 | 450.000 | Công tác phí |
| 3 | Chi công khai đấu giá trên báo địa phương + đài truyền hình địa phương | 1 | 5.500.000 | 5.500.000 | Thanh toán theo chứng từ hợp lệ (đã bao gồm VAT) |

| STT | Nội dung | Số lượng | Đơn giá | Thành tiền | Ghi chú |
|----------|--|----------|------------|----------------------|---|
| | (dự kiến đấu giá 1 cuộc) | | | | |
| | Chi Panô, Băng rôn công khai thông tin tại khu đất đấu giá | 1 | 15.000.000 | 15.000.000 | |
| 4 | Chi thuê đơn vị định giá đất để phê duyệt giá đất khởi điểm đấu giá | 1 | 33.601.000 | 33.601.000 | Theo Thông tư 20/2015/TT-BTNMT đã bao gồm VAT |
| 5 | Chi phí đo vẽ, trích lục bản đồ địa chính thửa đất đấu giá | 18 | 150.000 | 2.700.000 | |
| 6 | Chi phí cho việc bàn giao thực địa cho người trúng đấu giá 02 ngày cho mỗi đợt đấu giá mỗi đợt 3 người | 6 | 150.000 | 900.000 | Công tác phí |
| 7 | Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất | 1 | 300.000 | 300.000 | Thù lao cho cán bộ lập phương án |
| | Chi cho cán bộ của Trung tâm Phát triển Quỹ đất thực hiện nhiệm vụ giám sát cuộc đấu giá (01 đợt, mỗi đợt 6 người) | 6 | 150.000 | 900.000 | |
| 8 | Chi văn phòng phẩm (giấy, in, photo, công chứng....) | | | 1.000.000 | |
| C | Chênh lệch thu - chi | | | - 146.752.000 | |
| D | Kinh phí Ngân sách nhà nước bổ sung | | | 146.752.000 | |