

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH THÁI BÌNH**

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

Số: 861/QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 10 tháng 5 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn
Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại
tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLB-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 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 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 216/TTr-STNMT ngày 05/5/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình (Có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo).

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 3652/QĐ-UBND ngày 05/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá

quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Xây dựng, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Thái Bình, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trần Lãm chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

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



Lại Văn Hoàn



PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình
(Kèm theo Quyết định số 80/QĐ-UBND ngày 10/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

1. Vị trí, địa điểm: Khu Trung tâm y tế thuộc địa giới hành chính phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

- Phía Đông giáp đường gom phố Lê Quý Đôn;
- Phía Tây giáp đường hiện có số 3;
- Phía Nam giáp đường hiện có số 2;
- Phía Bắc giáp phố Phạm Ngọc Thạch.

2. Diện tích, loại đất: Theo Bản vẽ quy hoạch được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh kèm theo Quyết định số 1620/QĐ-UBND ngày 14/6/2019, tổng diện tích khu đất là: 17.528,0 m², trong đó:

- Đất dịch vụ thương mại: 1.316,2 m² (có phương án đấu giá riêng);
- Diện tích đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại: 16.211,8 m², gồm các loại đất:
 - + Đất ở thương mại: 9.428,5 m² (128 lô).
 - + Đất cây xanh: 1.017,6 m²;
 - + Đất bãi đỗ xe: 535,5 m²;
 - + Đất đường giao thông: 5.230,2 m².

3. Diện tích tính tiền sử dụng đất: Diện tích đất tính tiền sử dụng đất khi đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình là 9.428,5 m² với tổng số lô đất ở là 128 lô.

4. Tài sản gắn liền với đất đấu giá:

Theo Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh nội dung tại Điều 1 Quyết định số 1877/QĐ-UBND ngày 31/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi của Công ty cổ phần thương mại và dịch vụ y tế Thái Bình là 42.607.674.400 đồng (Bốn mươi hai tỷ, sáu trăm linh bảy triệu, sáu trăm bảy mươi tư nghìn, bốn trăm đồng).

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

5.1. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại: Chủ đầu tư xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua tuân thủ quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt.

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở gồm: San nền, đường giao thông, vỉa hè, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, vệ sinh môi trường, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo quy hoạch được duyệt. Sau khi xây dựng xong, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

5.2. Tổng vốn đầu tư của dự án

Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: 125.795.847.000 đồng (đã bao gồm cả phần giá trị tài sản còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi); trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 20.196.647.000 đồng;

- Chi phí xây dựng nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt tiền: 105.599.200.000 đồng.

5.3. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ở thương mại; Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất cây xanh, bãi đỗ xe, giao thông.

5.4. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của người trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở để bán là 39 tháng kể từ ngày giao đất tại thực địa, gồm:

+ Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Ba (03) tháng kể từ ngày giao đất tại thực địa;

+ Xây dựng công trình nhà ở xây thô hoàn thiện mặt tiền: Mười hai (12) tháng, sau khi hoàn thiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật;

+ Kinh doanh (chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất), hoàn thiện báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình: Hai mươi bốn (24) tháng kể

từ khi hoàn thành đầu tư hạ tầng kỹ thuật và xây thô, hoàn thiện mặt tiền các lô đất ở.

- Thời hạn sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là lâu dài.

II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT

1. Các công trình hạ tầng kỹ thuật: Quy định tại Văn bản số 3107/UBND-KTXD ngày 29/7/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

2. Chi phí đầu tư:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án là 20.196.647.000 đồng (trong đó, giá trị còn lại của các công trình hạ tầng kỹ thuật đã đầu tư là: 14.191.615.000 đồng).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tự bỏ kinh phí, trực tiếp tổ chức thực hiện tiếp việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt và Văn bản thẩm định số 619/TB-SXD ngày 28/4/2017, Thông báo số 245/TB-SXD ngày 19/10/2017 của Sở Xây dựng. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình.

III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

1. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

- Tháng 7, tháng 8 năm 2023, gồm: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện niêm yết, thông báo công khai và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá.

- Tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trình phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập các thủ tục giao đất cho người trúng đấu giá.

2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước, mức phí tham gia đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá:

2.1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

- Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

- Trường hợp có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

2.2.1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do tổ chức đấu giá tài sản phát hành) kèm theo hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng tại mục 2.1 trên đây, được Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định đủ điều kiện;

2.2.2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ, cụ thể:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của Dự án:

Vốn chủ sở hữu của người đăng ký tham gia đấu giá được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Báo cáo tài chính đã được kiểm toán phải đầy đủ và đúng quy định;

Trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập thì xác định vốn chủ sở hữu theo vốn điều lệ thực tế đã góp theo quy định của pháp luật. Tài liệu chứng minh căn cứ vào Báo cáo tài chính từ thời điểm thành lập đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán phải đầy đủ và đúng quy định; trường hợp không có Báo cáo tài chính đã được kiểm toán thì phải có xác nhận số dư tài khoản ngân hàng tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia;

Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá thực hiện nhiều dự án và thực hiện các khoản đầu tư dài hạn khác thì phải lập biểu danh mục các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác đang thực hiện và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ để thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác;

Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng thời tham gia các dự án khác, không thực hiện các khoản đầu tư dài hạn khác, phải ghi “Không có” vào biểu danh mục;

Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, danh mục dự án đang thực hiện, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác đang thực hiện tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- 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: Văn bản cam kết của ngân hàng, tổ chức tài chính... cho vay để đầu tư dự án đấu giá; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo tài liệu chứng minh năng lực tài chính của công ty mẹ) hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực huy động vốn của nhà đầu tư. Số tiền huy động ít nhất phải bằng tổng mức đầu tư dự án và số tiền sử dụng đất phải nộp, tiền thanh toán giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi (tính theo giá khởi điểm) trừ đi số vốn sở hữu của nhà đầu tư tại dự án.

- Có xác nhận của cơ quan quản lý thuế về việc không còn nợ các khoản thuế phải nộp Ngân sách nhà nước tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về 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 (lập bảng kê các điểm sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo mẫu gửi kèm; trường hợp chưa được giao đất, thuê đất thì ghi “Không có” vào mẫu biểu).

2.2.3. Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi).

2.2.4. Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14.

2.2.5. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

2.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đủ các điều kiện được tham gia đấu giá;

- Trường hợp sau khi tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 (một) đối tượng đủ điều kiện được tham gia đấu giá thì Tổ chức được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức

đấu giá có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

2.4. Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá:

2.4.1. Giá khởi điểm: Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá = giá trị quyền sử dụng đất ở cộng (+) giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi. Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở = giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhân (x) với diện tích đất ở thương mại.

- Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi là giá trị đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2903/QĐ-UBND ngày 15/12/2022.

2.4.2. Giá trúng đấu giá:

- Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm).

- Số tiền người trúng đấu giá phải nộp: Là số tiền trúng đấu giá.

2.5. Khoản tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm.

- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản, Điều 8 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của Người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

2.6. Mức phí đăng ký tham gia đấu giá: Tiền bán hồ sơ (phí đăng ký tham gia đấu giá) cho người đăng ký tham gia đấu giá là 3.000.000 đồng/hồ sơ (Ba triệu đồng một hồ sơ) theo Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

2.7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá, công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết, cụ thể:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bỏ phiếu gián tiếp.

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

3. Dự kiến giá trị thu được của khu đất: 245.613.674.400 đồng, gồm:

- Tiền sử dụng đất dự kiến thu: 203.000.000.000 đồng.
- Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi: 42.607.674.400 đồng.
- Tiền hồ sơ dự kiến thu của người đăng ký tham gia đấu giá: 6.000.000 đồng.

4. Dự kiến chi: Tổng chi phí dự kiến là 98.985.862 đồng, gồm:

- Chi phí cho việc xác định mốc giới: 21.335.862 đồng.
- Chi cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất: 5.500.000 đồng.
- Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản: 3.300.000 đồng.
- Chi phí thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 3.850.000 đồng.
- Chi trả thù lao dịch vụ đấu giá cho tổ chức đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá (tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất), giá đã bao gồm thuế VAT: 65.000.000 đồng cộng 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm (*có bảng dự toán chi tiết kèm theo*).

Nguồn kinh phí, quản lý sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và các Văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

4. Đơn vị lập phương án và chuẩn bị hồ sơ, thủ tục trước và sau cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

5. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

6. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

7. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá:

7.1. Trách nhiệm:

- Nộp tiền giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi vào tài khoản của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thái Bình: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Nộp tiền sử dụng đất theo Quy chế đấu giá và thông báo của cơ quan thuế.

- Liên hệ với Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp phép xây dựng theo quy định sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

- Tổ chức thực hiện tiếp việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thuộc Dự án theo Văn bản thẩm định số 619/TB-SXD ngày 28/4/2017 và Thông báo số 245/TB-SXD ngày 19/10/2017 của Sở Xây dựng về việc Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật.

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở tuân thủ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt; bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình quản lý sau khi hoàn thành Dự án; bảo hành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng.

- Nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

7.2. Quyền:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: Bản vẽ quy hoạch và các tài liệu liên quan khác (nếu có).

- Được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại tại phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình.

- Được huy động vốn để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.

- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và xây thô nhà ở, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại, phù hợp với quy hoạch được duyệt, dự án phát triển nhà ở được chấp thuận.

- Tổ chức nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

8. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị liên quan:

8.1. Đơn vị được giao Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:

- Có trách nhiệm lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; thoả thuận với Tổ chức đấu giá tài sản về thể chế trong Quy chế đấu giá về nội dung: Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá theo thời gian quy định) và các nội dung khác.

- Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

- Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Đơn vị được giao thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, công nhận Chủ đầu tư dự án.

- Kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đồng thời công nhận chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ với Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh để nộp, kê khai nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Phối hợp với Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình thực hiện giao đất trên thực địa; hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi nhận được chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

8.2. Tổ chức đấu giá tài sản:

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật Đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản.

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền sử dụng đất, giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá theo thời gian quy định).

- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng.

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

- Chuyển toàn bộ hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá đến Đơn vị được

giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để chuyển cho Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ có liên quan đến kết quả đấu giá cho Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành).

8.3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá (theo hình thức tổ chức họp với các sở, ngành liên quan).

- Thẩm định việc chấp hành pháp luật 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 của người tham gia đấu giá.

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời với công nhận Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân phường Trần Lãm tổ chức thực hiện giao đất trên thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo hồ sơ người trúng đấu giá gửi đến.

8.4. Sở Tư pháp:

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá nộp và thẩm định các điều kiện khác liên quan.

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Ban Pháp chế - Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công an tỉnh tham gia giám sát trực tiếp cuộc đấu giá.

- Trường hợp phát hiện hoặc nhận được thông tin vi phạm về việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản, về việc tổ chức đấu giá tài sản vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 02/2022/TT-BTP phải tiến hành thực hiện nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà

nước về đấu giá tài sản theo quy định hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định khi cần thiết.

8.5. Sở Tài chính:

- Thẩm định điều kiện về năng lực tài chính và các điều kiện khác có liên quan của người tham gia đấu giá.

- Hướng dẫn các đơn vị có liên quan về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

8.6. Cục thuế tỉnh:

- Phối hợp với các sở, ngành thẩm định điều kiện năng lực tài chính, việc chấp hành nghĩa vụ thuế của người tham gia đấu giá và các nội dung liên quan thuộc lĩnh vực của ngành thuế.

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của người trúng đấu giá do Văn phòng Đăng ký đất đai Thái Bình gửi đến có trách nhiệm xác định và Thông báo số tiền sử dụng đất phải nộp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ đất phải nộp (nếu có) gửi đến các cơ quan, đơn vị liên quan và gửi người trúng đấu giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

8.7. Sở Xây dựng:

- Phối hợp tham gia thẩm định về điều kiện của người tham gia đấu giá.

- Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp.

- Quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

- Tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành các công trình thuộc dự án theo phân cấp.

8.8. Sở Công thương: Phối hợp tham gia thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

8.9. Thanh tra tỉnh: Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định việc chấp hành pháp luật đất đai và các điều kiện khác liên quan của người tham gia đấu giá.

8.10. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Thái Bình: Chủ trì thẩm định các tài liệu, văn bản liên quan thuộc lĩnh vực Ngân hàng do người tham gia đấu giá nộp để chứng minh điều kiện về năng lực tài chính.

8.11. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình:

- Thực hiện nhiệm vụ giám sát Dự án của Chủ đầu tư theo thẩm quyền.

- Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

- Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp.

9. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

9.1. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

- Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

9.2. Xử lý khi hủy kết quả trúng đấu giá:

- Hủy kết quả trúng đấu giá đồng thời với hủy việc kết quả công nhận chủ đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại.

- Việc xử lý tiền đặt cọc: Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền cọc theo quy định.