

Số: 2407/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày 03 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất
đối với Khu đất DV4 tại Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt,
thuộc thửa đất số 05 - tờ bản đồ số 06
của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 1680/NQ-UBTVQH15 ngày 16/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Quảng Trị năm 2025;



Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư Pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/4/2025 của Bộ Xây dựng công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt;

Căn cứ Quyết định số 972/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của huyện Gio Linh;

Căn cứ Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 của UBND tỉnh về việc thu hồi đất đã cho Công ty Cổ phần Bạch Đằng Quảng Trị thuê tại Khu Dịch vụ Du lịch Cửa Việt, thị trấn Cửa Việt, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 2738/QĐ-UBND ngày 15/11/2024 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh nội dung tại Quyết định số 1758/QĐ-UBND ngày 01/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 551/QĐ-UBND ngày 21/7/2025 của UBND tỉnh về phê duyệt Danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn các xã: Gio Linh, Bến Hải, Cửa Việt;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Công văn số 3206/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/10/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với khu đất DV4 tại Khu Dịch vụ -Du lịch Cửa Việt, thuộc thửa đất số 05 - tờ bản đồ số 06 của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị.

(Chi tiết có Phương án kèm theo)

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh hoàn thiện các thủ tục để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện về tính chính xác của các nội dung, thông tin, số liệu, tài liệu; các ý kiến tiếp thu, bảo lưu đối với ý kiến góp ý của các sở, ngành, địa phương có liên quan; cơ sở pháp lý đề xuất tại Công văn số 3206/SNNMT-QLĐĐ ngày 22/10/2025.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế tỉnh Quảng Trị, Trưởng Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Giám đốc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh; Chủ tịch UBND xã Cửa Việt và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT_{Tuần}.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Nam



PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với Khu đất DV4
tại Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt, thuộc thửa đất số 05 - tờ bản đồ số 06
của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị**

*(Kèm theo Quyết định số 2407/QĐ-UBND ngày 03/11/2025
của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị)*

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Phương án này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với Khu đất DV4 tại Khu Dịch vụ-Du lịch Cửa Việt, thuộc thửa đất số 05 - tờ bản đồ số 06 của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Vị trí, diện tích, loại đất và hạ tầng kỹ thuật

1. Vị trí: Thửa đất số 05 - tờ bản đồ địa chính số 06 của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá được xác định theo tờ bản đồ thửa đất, tỷ lệ 1/1.000 do Công ty TNHH MTV tư vấn đo đạc bản đồ Tiến Phát lập ngày 21/4/2025; được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xác nhận ngày 24/4/2025, có ranh giới như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất Công ty Cổ phần Du lịch và Thương mại Tùng Việt thuê thực hiện dự án Khu du lịch nghỉ mát Tùng Việt.
- Phía Nam: Giáp đất dự trữ mở rộng đường Lê Hồng Phong.
- Phía Đông: Giáp đất dự trữ mở rộng đường Trần Hưng Đạo.
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Hữu Thọ.

2. Diện tích thửa đất: 20.144,6 m² (Theo bản đồ khu đất do Công ty TNHH MTV Tư vấn đo đạc bản đồ Tiến Phát lập ngày 21/4/2025, được Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh xác nhận ngày 24/4/2025)

3. Hiện trạng khu đất: Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý (không có tài sản trên đất).

4. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD).

5. Hạ tầng kỹ thuật: Thực hiện theo Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh về phê duyệt điều chỉnh và mở rộng Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Dịch vụ - Du lịch Cửa Việt, trong đó:

- Mật độ xây dựng tối đa: 40%;
- Tầng cao xây dựng tối đa: 07 tầng;
- Hệ số sử dụng đất: 2,8.

Điều 3. Mục đích, hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng của thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất

1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD).

a) Mục tiêu đầu tư: Sử dụng đất thương mại, dịch vụ để hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng với quy mô đầu tư xây dựng dự án với mật độ xây dựng tối đa 40% và tầng cao xây dựng tối đa 07 tầng.

b) Tổng mức đầu tư (theo mức tối đa xây dựng 07 tầng): 596.793.736.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi sáu tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

2. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

3. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Chủ tịch UBND tỉnh.

4. Thời gian hoàn thành thực hiện dự án: 24 tháng kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất.

Điều 4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Dự kiến Quý IV/2025.

Điều 5. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024 có nhu cầu thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch khu đất, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường, chấp hành tốt pháp luật đất đai, thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Phương án này.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Điều kiện chung:

- a) Thuộc đối tượng quy định tại khoản 1 Điều 5 Phương án này;
- b) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu quy định;
- c) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 hoặc khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;
- d) Thực hiện đầy đủ các thủ tục đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định;
- đ) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.
- e) Người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất cam kết thực hiện các quy định hiện hành về bảo vệ môi trường.
- g) Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

- a) Có Quyết định thành lập tổ chức của cơ quan nhà nước có thẩm quyền với ngành nghề phù hợp để thực hiện dự án hoặc có giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh phù hợp để thực hiện dự án.

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư được quy định như sau:

- Vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá để thực hiện dự án chiếm tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư của dự án quy định tại khoản 3 Điều 2 Phương án này.

- Phần vốn còn lại phải có cam kết của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cung cấp để thực hiện dự án.

c) Hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế vào ngân sách nhà nước theo đúng quy định của pháp luật về thuế.

d) Có phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với phương án sử dụng đất, không gây độc hại ô nhiễm môi trường, tổng mức đầu tư dự án theo Phương án sản xuất kinh doanh không thấp hơn tổng mức đầu tư tối thiểu quy định tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Phương án này.

đ) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

e) Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

g) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị quyền sử dụng đất của thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá;

h) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

i) Cam kết tiến độ đầu tư dự án sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nếu chậm tiến độ sử dụng đất sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

k) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu.

2.3. Điều kiện cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu giá tài sản và pháp luật khác có liên quan.

- Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được lựa chọn có trách nhiệm lưu ý các thông tin như trên cho người tham gia đấu giá là cá nhân.

Điều 6. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Mức thanh toán giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản được thực hiện theo khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá theo Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản; Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 7. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

1. Dự kiến giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

Dự kiến giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất thương mại, dịch vụ trả tiền thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thời hạn 50 năm đối với thửa đất số 05 - tờ bản đồ địa chính số 06 của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị, tạm tính theo giá đất quy định tại Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 14/02/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị (cũ) sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị ban hành Bảng giá các loại đất định kỳ 5 năm (2020-2024) trên địa bàn tỉnh Quảng Trị là: **27.158.376.000 đồng** (Hai mươi bảy tỷ một trăm năm mươi tám triệu ba trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

2. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Thời gian nộp tiền đặt trước: Sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

b) Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc Chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

c) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Trường hợp khoản tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính ít hơn khoản tiền trúng đấu giá thì tổ chức kinh tế trúng đấu giá có trách nhiệm nộp thêm số tiền chênh lệch còn thiếu. Trường hợp tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nhiều hơn tiền trúng đấu giá thì tổ chức kinh tế trúng đấu giá được nhận lại số tiền chênh lệch nhiều hơn so với giá trúng đấu giá.

d) Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành đơn vị được giao tổ chức đấu giá phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xác định cụ thể thời gian: Nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, bỏ phiếu trả giá.

3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

4. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá (tiền thuê đất): Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê vào Ngân sách nhà nước theo thời hạn cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, tổ chức kinh tế trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo (bao gồm cả tiền đặt trước). Trường hợp tổ chức kinh tế trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền theo Thông báo nộp tiền thuê của cơ quan thuế thì phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, tổ chức kinh tế trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

Hết thời hạn 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất mà tổ chức kinh tế trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì sẽ bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Điều 8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, trình tự đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp (Bỏ phiếu trả giá 01 vòng duy nhất trong thời hạn nộp hồ sơ).

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

3. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá:

3.1. Thông tin về việc đấu giá tài sản công được niêm yết, thông báo công khai theo quy định tại Điều 35, Điều 38, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản; khoản 21, khoản 23, khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài

sản và được thực hiện theo các hình thức khác theo các quy định của pháp luật có liên quan.

3.2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá:

3.2.1. Hình thức:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quy định tại khoản 1 Điều 6 của Phương án này nộp trực tiếp hoặc được gửi qua đường bưu chính hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng thời hạn thông báo. Người trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải xuất trình cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giấy tờ tùy thân kèm theo giấy giới thiệu; trường hợp ủy quyền nộp hồ sơ hoặc ủy quyền tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền theo đúng quy định.

3.2.2. Thành phần hồ sơ:

3.2.2.1. Hồ sơ tham gia đấu giá phải được đựng trong túi có niêm phong, có chữ ký của người đại diện đứng đầu tổ chức tham gia đấu giá, đóng dấu và ghi rõ “Hồ sơ tham gia đấu giá” phía bên ngoài túi (02 bộ bản sao chứng thực): gồm những thành phần sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các nội dung do UBND tỉnh quy định tại Phương án này và có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành. Trong đó, có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch khi trúng đấu giá; cam kết chấp nhận cơ sở hạ tầng hiện có; trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo; cam kết thực hiện dự án đúng tiến độ do cơ quan có thẩm quyền quy định, quy hoạch chi tiết dự án được duyệt, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường; cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản); hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có ngành nghề phù hợp với loại đất thương mại, dịch vụ (trường hợp ngành nghề kinh doanh không thể hiện ở giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì tổ chức kinh tế tham gia đấu giá có trách nhiệm tra cứu và in thông tin của doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh trên trang Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp); Căn cước công dân (Chứng minh nhân dân) hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác còn giá trị sử dụng của người đứng đầu tổ chức đó phải trùng khớp với các giấy tờ trong hồ sơ (trường hợp không có sự thống nhất thông tin giữa giấy tờ tùy thân với thông tin tại giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thì phải thực hiện thay đổi thông tin tại cơ quan cấp giấy chứng nhận hoặc có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền); Biên bản họp thống nhất tham gia đấu giá tài sản của hội đồng cổ đông hoặc hội đồng quản trị đối với Công ty cổ phần (tùy theo điều lệ của Công ty) hoặc hội đồng thành viên đối với Công ty hợp danh, Công ty trách nhiệm hữu hạn 02 thành viên trở lên, Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên (trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên tổ chức theo

mô hình hội đồng thành viên) hoặc đại hội thành viên/ hội đồng quản trị của hợp tác xã (tùy thuộc vào điều lệ của hợp tác xã).

- Các giấy tờ chứng minh năng lực tài chính:

+ Báo cáo tài chính năm gần nhất so với năm tham gia đấu giá đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán để xác định vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thực hiện dự án tối thiểu chiếm 20% tổng vốn đầu tư của Dự án quy định tại khoản 3, Điều 2 Phương án này; Trường hợp tổ chức kinh tế đã sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án khác (ngoài dự án đang tham gia đấu giá) thì phải có bảng kê và cam kết tự chịu trách nhiệm về tính chính xác danh mục các dự án đang thực hiện, phần vốn chủ sở hữu đã sử dụng cho các dự án đó để làm căn cứ xác định vốn chủ sở hữu còn lại của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá tối thiểu chiếm 20% tổng vốn đầu tư của Dự án quy định tại khoản 3, Điều 2 Phương án này; Trong Báo cáo tài chính phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu theo quy định tại Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

+ Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án.

- Phương án sản xuất kinh doanh phù hợp với phương án sử dụng đất. Trong đó, nêu rõ tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư, diện tích đất thực hiện dự án, thời gian thực hiện dự án, kiến trúc, các hạng mục đầu tư xây dựng, các bản vẽ của dự án.

- Văn bản cam kết về tiến độ thực hiện dự án: Tổ chức kinh tế phải cam kết hoàn thành và đưa dự án vào sử dụng trong vòng 24 tháng kể từ ngày Quyết định cho thuê đất.

- Văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 01 của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải gửi Văn bản đề nghị xác nhận không vi phạm pháp luật về đất đai đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị kể từ thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 01 và ít nhất là 15 ngày trước thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá để Sở Nông nghiệp và Môi trường có thời gian lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị địa phương trên cả nước làm cơ sở xác nhận việc vi phạm pháp luật về đất đai.

- Văn bản xác nhận của cơ quan Thuế nơi tổ chức kinh tế tham gia đấu giá đăng ký kê khai và nộp thuế về việc tổ chức kinh tế tham gia đấu giá không nợ các khoản nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 1 của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trường hợp tổ chức kinh tế không đăng ký kê khai và nộp thuế trên địa bàn tỉnh Quảng

✓

Trị, thì ngoài văn bản xác nhận của cơ quan Thuế nơi tổ chức kinh tế tham gia đấu giá đăng ký kê khai và nộp thuế về việc tổ chức kinh tế tham gia đấu giá không nợ các khoản nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước phải có thêm văn bản xác nhận của Thuế tỉnh Quảng Trị về việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước trên địa bàn tỉnh.

- Văn bản xác nhận của Sở Tài chính về việc tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá không trong thời gian bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có nêu rõ lý do bị tạm ngừng, bị đình chỉ) tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản lần 1 của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản).

- Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Trường hợp người đại diện của tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố giá thì phải có văn bản ủy quyền; văn bản ủy quyền có thể được nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá hoặc nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại buổi công bố giá đã trả. Những người đã đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho nhau đăng ký và tham gia đấu giá.

3.2.2.2. Phiếu trả giá (đựng trong túi thứ hai):

- Phiếu trả giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành và phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá, có chữ ký của người đại diện tổ chức kinh tế và đóng dấu của tổ chức kinh tế.

- Phiếu trả giá của tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và đóng dấu.

3.3. Cách thức tiến hành:

- Sau khi đã nghiên cứu kỹ hồ sơ đấu giá và Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá hoàn tất thủ tục đăng ký, mua hồ sơ tham gia đấu giá và được nhận phiếu trả giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm hướng dẫn cách ghi Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và hướng dẫn việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, bỏ phong bì phiếu trả giá.

- Thùng phiếu phải được bảo quản theo chế độ mật. Quá trình niêm phong và mở niêm phong phải được thực hiện công khai với sự chứng kiến, giám sát của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Cửa Việt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh. Việc niêm phong, mở niêm phong và bảo quản thùng phiếu phải được lưu giữ bằng tài liệu, hình ảnh trong hồ sơ đấu giá, cụ thể:

- + Trước thời gian bắt đầu nộp phiếu trả giá 01 ngày, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện: Sở Tư Pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Cửa Việt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh cùng tham gia niêm phong thùng phiếu, tờ giấy niêm phong thùng phiếu phải được các thành phần tham gia ký tên và có dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, rồi dán vào thùng phiếu để niêm phong và bảo quản theo chế độ bảo mật.

+ Đến thời điểm kết thúc bỏ phiếu trả giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Cửa Việt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh cùng tham gia niêm phong đóng thùng phiếu để xác nhận kết thúc việc bỏ phiếu. Số lượng tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá được lập danh sách, có xác nhận của đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; danh sách khách hàng lập thành 02 bản, lưu giữ bảo mật tại Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

- Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Thời hạn nhận phiếu trả giá của tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

3.4. Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, tổ chức kinh tế không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Sau khi nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng tổ chức kinh tế tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

- Tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm bảo mật thông tin về các tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá. Trong trường hợp để lộ lọt thông tin về tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá dẫn đến việc thông đồng, dìm giá thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3.5. Công bố công khai giá đã trả và thông báo kết quả trả giá

- Những người được tham gia buổi công bố công khai kết quả phiên đấu giá: Đấu giá viên, thành viên tổ giúp việc phiên đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường, đại diện UBND xã Cửa Việt, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, khách hàng (đại diện cho tổ chức kinh tế) có văn bản thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố công khai giá đã trả của tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người đại diện của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Cửa Việt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và ít nhất một người đại diện cho tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá giám sát về

sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong thùng phiếu và mở thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Cửa Việt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và ít nhất một người đại diện cho tổ chức kinh tế tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá, tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá. Đối với phong bì đựng phiếu trả giá của các tổ chức kinh tế, cá nhân qua thẩm định điều kiện tham gia đấu giá nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá và phong bì đựng phiếu trả giá mà chỉ có một tổ chức kinh tế đủ điều kiện tham gia đấu giá (Theo quy định tại khoản 3.12 Điều 9 Phương án này) thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không tiến hành bóc phong bì đựng phiếu trả giá mà niêm phong tất cả các phong bì đựng phiếu trả giá đó vào chung một phong bì khác và lập thành biên bản có xác nhận của các thành viên tham gia.

- Đấu giá viên phải công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ trong những phiếu đủ điều kiện tham gia đấu giá, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ và công bố tổ chức kinh tế, cá nhân có phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ là tổ chức kinh tế trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ 02 tổ chức kinh tế, cá nhân trở lên cùng trả giá cao nhất thì đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản). Giá khởi điểm để đấu giá tiếp là giá cao nhất đã trả, bước giá tối thiểu để tổ chức đấu giá tiếp là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kết quả kiểm phiếu và tổ chức kinh tế, cá nhân trúng đấu giá được công bố tại buổi công bố giá đã trả và được lập thành biên bản.

3.6. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ

- Phiếu trả giá hợp lệ là những phiếu đáp ứng đủ các điều kiện: Do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành và phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá và phong bì đựng phiếu trả giá, có chữ ký của người đại diện tổ chức kinh tế, cá nhân; trong mỗi phong bì đựng phiếu chỉ có 01 phiếu trả giá, phiếu trả giá của tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người đại diện trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, chữ ký tại phiếu trả giá, phong bì đựng phiếu và phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải thống nhất; họ tên người đại diện tham gia đấu giá trong phiếu phải trùng với họ tên ngoài phong bì đựng phiếu và trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá; số tiền ghi trong phiếu trả giá (giá đấu) phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm, được ghi rõ ràng bằng số và bằng chữ, không được sửa chữa, tẩy xóa, gạch bỏ, không sai lệch giữa bằng số và bằng chữ; đã nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu không đảm bảo tất cả hoặc một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên.

3.7. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

3.8. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản và điểm l, m khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản. 

3.9. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (nghiêm cấm) theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản và điểm e khoản 5, điểm k khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

3.10. Xử lý tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại tiết 3 điểm b khoản 24 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

3.11. Mỗi tổ chức kinh tế, cá nhân chỉ thực hiện bỏ phiếu trả giá 01 lần duy nhất trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá.

3.12. Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 tổ chức kinh tế, cá nhân qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá mới tổ chức công bố tổ chức kinh tế trúng đấu giá. Trường hợp đã hết thời hạn đăng ký mà không có tổ chức kinh tế, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 tổ chức kinh tế, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, 01 tổ chức kinh tế, cá nhân qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá thì giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị tổ chức đấu giá lại theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã tổ chức 02 đợt đấu giá quyền sử dụng đất nhưng không có tổ chức kinh tế, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 tổ chức kinh tế, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá, 01 tổ chức kinh tế, cá nhân qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh làm văn bản báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND tỉnh xin ý kiến chỉ đạo để thực hiện.

Trường hợp tổ chức đấu giá lại thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại phương án đấu giá tài sản này. Trường hợp tại phương án đấu giá có nội dung trái với các quy định hiện hành thì tổ chức được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản rà soát lại các quy định và báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xem xét quyết định trước khi thực hiện đấu giá lại.

Điều 9. Lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

1. Lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Theo đó, sau khi có Quyết định về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND tỉnh, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh) thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia địa chỉ: <https://dgts.moj.gov.vn> để tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định. 

2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:
Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Điều 10. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Chủ tịch UBND tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh, cơ quan Thuế và Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND tỉnh, Thuế tỉnh Quảng Trị gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Tổ chức kinh tế trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp đủ tiền thuê đất vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nộp tiền của Thuế tỉnh Quảng Trị trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất.

Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt (Việt Nam đồng) hoặc chuyển khoản.

c) Trường hợp Tổ chức kinh tế trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này (không hoàn thành việc nộp tiền trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 8 Phương án này), Thuế tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, tổ chức kinh tế trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh thu số tiền này vào ngân sách theo đúng quy định. Đối với trường hợp Tổ chức kinh tế trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

d) Thuế tỉnh Quảng Trị thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc tổ chức kinh tế trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

3. Giao đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá

3.1. Sau khi Tổ chức kinh tế trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất;

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và UBND xã Cửa Việt, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê.

4. Xử lý việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ hoàn thành dự án: Thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan.

Điều 11. Các quy định khác

1. Trách nhiệm của các bên đấu giá:

Thực hiện theo các quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, pháp luật có liên quan và phương án đấu giá này, quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành và hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

2. Trách nhiệm của Tổ chức trúng đấu giá:

a) Nghiêm chỉnh chấp hành Phương án đấu giá này và các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất thuê; các quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai, quản lý đô thị và các quy định khác có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục khai thác khoáng sản (nếu có) trong phạm vi dự án theo đúng quy định của Luật Địa chất và khoáng sản, các quy định khác có liên quan.

c) Thực hiện đầy đủ các yêu cầu, nội dung quy định Quyết định số 3025/QĐ-UBND ngày 25/12/2018 của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) Tổ chức kinh tế trúng đấu giá cam kết chấp nhận cơ sở hạ tầng hiện có.

3. Xử lý vi phạm

a) Người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều 8 của Phương án này thì kết quả trúng đấu giá bị huỷ bỏ, tiền đặt trước được nộp vào ngân sách Nhà nước. Nếu có hành vi cản trở, chống đối hoặc các hành vi vi phạm khác thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích; chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý đô thị, quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai, khoáng sản, bảo vệ môi trường, đầu tư và pháp luật có liên quan; Tổ chức kinh tế vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

c) Người tham gia đấu giá hoặc người thi hành công vụ vi phạm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất như: gây rối trật tự; loan tin, phao tin trái quy định; lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm tiết lộ bí mật, hồ sơ tài liệu và thông tin hoặc có hành vi thông đồng, móc ngoặc, gian lận, hối lộ thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành. ✓

d) Trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện đúng các quy định tại phương án đấu giá này, cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 12. Điều khoản thi hành.

Phương án này làm cơ sở để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức có liên quan và Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thuê để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất đối với Khu đất DV4 tại Khu Dịch vụ-Du lịch Cửa Việt, thuộc thửa đất số 05 - tờ bản đồ số 06 của xã Cửa Việt, tỉnh Quảng Trị./. 