

Số: **2852**/QĐ-UBND

Quảng Trị, ngày **04** tháng **10** năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà**

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;*

*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 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành 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 Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;*

*Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21 tháng 01 năm 2020 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ Nam Đông Hà;*

*Căn cứ Nghị quyết số 70/NQ-HĐND ngày 10 tháng 11 năm 2020 của HĐND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà; Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 25 tháng 6 năm 2021 của HĐND tỉnh về phê duyệt bán đấu giá cơ sở nhà, đất Bến xe và bãi đỗ xe tỉnh phía Nam thành phố Đông Hà để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;*

*Căn cứ Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 01 tháng 3 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;*

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Đông Hà;

Xét đề nghị của Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 3270/TTr-STNMT ngày 28 tháng 9 năm 2021.

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà, thành phố Đông Hà.

**Điều 2.** Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện đảm bảo theo quy định của pháp luật.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và PTNT, Xây dựng; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Đông Hà, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy;
- Thường trực HĐND tỉnh;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Các PCVP UBND tỉnh;
- Lưu VT, TM<sub>T</sub>, TN *vy*

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**



**Võ Văn Hưng**



**PHƯƠNG ÁN ĐẦU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**  
**DỰ ÁN: KHU ĐÔ THỊ THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ NAM ĐÔNG HÀ**  
(Kèm theo Quyết định số 2852/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của UBND tỉnh)

**I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:**

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21/6/2017;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;

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 Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đầu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê;

Căn cứ Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành Quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị; Công văn số 3870/UBND-TN ngày 21/8/2020 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc thông nhất thực hiện Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc Phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Thương mại - Dịch vụ Nam Đông Hà;

Căn cứ Nghị quyết số 70/NQ-HĐND ngày 10/11/2020 của HĐND tỉnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị thương mại – dịch vụ Nam Đông Hà; Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 25/6/2021 của HĐND tỉnh về phê duyệt bán đấu giá cơ sở nhà, đất Bến xe và bãi đỗ xe tĩnh phía Nam thành phố Đông Hà để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

Căn cứ Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 01/3/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất



sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

Căn cứ Thông báo số 34/TB-UBND ngày 19/3/2021 của UBND tỉnh ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh - Võ Văn Hưng tại buổi làm việc về tình hình triển khai thực hiện dự án Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà;

Căn cứ Quyết định số 964/QĐ-UBND ngày 27/4/2021 của UBND tỉnh về việc Phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của thành phố Đông Hà;

Căn cứ Thông báo số 81/TB-UBND ngày 08/6/2021 của UBND tỉnh Ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND tỉnh Võ Văn Hưng tại buổi kiểm tra và làm việc với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh.

Căn cứ Thông báo số 160/TB-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh kết luận của Phó Chủ tịch Thường trực UBND tỉnh Hà Sỹ Đồng tại cuộc họp thống nhất phương án giá khởi điểm để đấu giá QSD đất dự án Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà.

## II. TỔNG QUAN VỀ QUY HOẠCH:

Khu đất đấu giá thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020.

### 2.1. Quy mô:

Khu đất có tổng diện tích 141.078,68 m<sup>2</sup> thuộc địa phận phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, gồm 03 khu vực như sau:

- **Khu vực 1:** Có diện tích 91.711,46 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất đủ điều kiện đấu giá với diện tích 86.564,52 m<sup>2</sup>.

+ Đất chưa đủ điều kiện đấu giá với diện tích 4.496 m<sup>2</sup> (*chưa hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng*), thuộc phạm vi quy hoạch đất công viên cây xanh và một phần đất hạ tầng giao thông, không thuộc đất ở và đất thương mại - dịch vụ. Phần diện tích này sẽ được Nhà nước giao bổ sung cho tổ chức trúng đấu giá xây dựng cơ sở hạ tầng dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt sau khi hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất.

+ Đất nghĩa trang diện tích 650,94 m<sup>2</sup> được giữ nguyên hiện trạng, không thực hiện đấu giá.

- **Khu vực 2:** Có diện tích 28.410,6 m<sup>2</sup>, đủ điều kiện đấu giá.

- **Khu vực 3:** Có diện tích 20.956,62 m<sup>2</sup>, trong đó:

+ Đất đủ điều kiện đưa vào tổng quy mô của dự án để đấu giá với diện tích 17.470,0 m<sup>2</sup> đất.



+ Đất ở mới khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3 với diện tích 3.486,62 m<sup>2</sup> được giữ nguyên hiện trạng, không thực hiện đấu giá.

## 2.2. Tính chất khu đất quy hoạch:

Là khu đô thị thương mại, dịch vụ đồng bộ về hạ tầng và cảnh quan, kết nối các khu đô thị lân cận, tạo điều kiện hình thành phát triển hoàn chỉnh vùng đô thị phía Nam thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

## 2.3. Quy hoạch sử dụng đất:

ST T	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
		Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Tổng cộng
1	Đất ở	29.569,58	15.432,13	0	45.001,71
2	Đất ở mới Khu đô thị Nam Đông Hà giai đoạn 3	0	0	3.486,62	3.486,62
3	Đất nhà ở xã hội	0	0	11.547,47	11.547,47
4	Đất thương mại - dịch vụ	5.096,42	3.089,75	0	8.186,17
5	Đất nghĩa trang	650,94			650,94
6	Đất cây xanh cảnh quan	30.631,70	855,12	0	31.486,82
7	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	25.762,82	9.033,60	5.922,53	40.718,95
<b>Tổng</b>		<b>91.711,46</b>	<b>28.410,60</b>	<b>20.956,62</b>	<b>141.078,68</b>

## III. DANH MỤC LOẠI ĐẤT, VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI CÁC THỬA ĐẤT ĐẤU GIÁ

**3.1. Danh mục loại đất:** Đất ở đô thị, đất thương mại - dịch vụ, đất cây xanh cảnh quan và đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020.

**3.2. Vị trí:** Khu đất thuộc phường Đông Lương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị với ranh giới các 03 khu vực như sau:

### - Khu vực 1:

- + Phía Bắc: giáp đường Duy Tân và đường Đại Cồ Việt;
- + Phía Nam: giáp đường Trương Công Kính và đường quy hoạch 15,5m;
- + Phía Đông: giáp đường Hà Huy Tập nối dài;
- + Phía Tây: giáp đường Hùng Vương.

### - Khu vực 2:

- + Phía Bắc: giáp đường quy hoạch mặt cắt 20,5m;
- + Phía Nam: giáp đường Điện Biên Phủ;

- + Phía Đông: giáp đường Lê Lợi kéo dài;
- + Phía Tây: giáp đường quy hoạch 15,5m.

**- Khu vực 3:**

- + Phía Bắc: giáp đường Nguyễn An Ninh;
- + Phía Nam: giáp đường Lê Trọng Tấn;
- + Phía Đông: giáp đường Nguyễn Lương Bằng;
- + Phía Tây: giáp đất quy hoạch đất ở mới (đường Lý Thái Tổ).

**3.3. Diện tích:**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )			
		Khu vực 1	Khu vực 2	Khu vực 3	Tổng cộng
1	Đất ở	29.569,58	15.432,13	0	45.001,71
2	Đất nhà ở xã hội	0	0	11.547,47	11.547,47
3	Đất thương mại - dịch vụ	5.096,42	3.089,75	0	8.186,17
4	Đất cây xanh cảnh quan	26.630,70	855,12	0	27.485,82
5	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	25.267,82	9.033,60	5.922,53	40.223,95
	<b>Tổng</b>	<b>86.564,52</b>	<b>28.410,60</b>	<b>17.470,00</b>	<b>132.445,12</b>

**3.4. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

- **Khu vực 1:** Tổng diện tích thực hiện dự án của khu vực 1 là 91.060,52 m<sup>2</sup>. Trong đó, diện tích đất đủ điều kiện đấu giá 86.564,52 m<sup>2</sup>. Toàn bộ diện tích của khu vực 1 chưa được đầu tư san nền và cơ sở hạ tầng.

- **Khu vực 2:** Đã hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đã đầu tư san nền hoàn thiện theo cốt vỉa hè các tuyến đường bao quanh (trừ tuyến đường Điện Biên Phủ).

Riêng phần diện tích đất Bến xe và bãi đỗ xe tĩnh phía Nam thành phố Đông Hà diện tích 13.366 m<sup>2</sup> đã được HĐND tỉnh phê duyệt bán đấu giá cơ sở nhà, đất Bến xe và bãi đỗ xe tĩnh phía Nam thành phố Đông Hà để thực hiện dự án khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà tại Nghị quyết số 89/NQ-HĐND ngày 25/6/2021.

- **Khu vực 3:** Đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đã được đầu tư san nền hoàn thiện.

*Tổ chức tham gia đấu giá tự thực hiện khảo sát thực địa để lập dự án cho phù hợp và đảm bảo đúng các quy định của pháp luật.*

**3.5. Hiện trạng tài sản trên đất:**

- Khu vực 1 và 3: Đã được giải phóng mặt bằng, không có tài sản trên đất.



- Khu vực 2: Có tài sản là Bến xe và bãi đỗ xe tĩnh phía Nam thành phố Đông Hà.

#### **IV. MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC GIAO ĐẤT VÀ THỜI HẠN SỬ DỤNG CÁC THỬA ĐẤT KHI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

**4.1. Mục đích sử dụng đất:** Đất ở đô thị, đất thương mại - dịch vụ, đất cây xanh cảnh quan và đất giao thông hạ tầng theo quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt.

##### **4.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất:**

Nhà nước giao đất, cho thuê đất cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức sau:

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất 45.001,71 m<sup>2</sup> đất ở đô thị để xây dựng nhà ở theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt.

- Nhà nước cho thuê thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất 8.186,17 m<sup>2</sup> đất thương mại - dịch vụ để xây dựng trung tâm thương mại theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt;

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất 27.485,82 m<sup>2</sup> đất cây xanh cảnh quan và 40.223,95 m<sup>2</sup> đất giao thông, hạ tầng cho tổ chức trúng đấu giá để đầu tư hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt.

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất 11.547,47 m<sup>2</sup> đất ở đô thị cho tổ chức trúng đấu giá để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt; được miễn giảm tiền sử dụng đất theo quy định.

##### **4.3. Thời hạn sử dụng đất:**

- Đối với đất ở đô thị:

+ Đối với đất xây dựng nhà ở kinh doanh để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê (nhà ở thương mại): Thời hạn giao đất được xác định theo thời hạn của dự án nhưng không quá 50 năm (không bao gồm thời gian sau khi xây dựng hoàn thành dự án đến khi chuyển nhượng thành công cho người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất).

+ Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Đối với đất thương mại - dịch vụ: Thời hạn thuê đất là 50 năm kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời gian hoàn thành dự án không quá 36 tháng.



## V. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

Quý IV năm 2021.

## VI. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ

### 6.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Các tổ chức kinh tế theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Đất đai được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam, có đủ điều kiện được cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà theo đúng quy hoạch đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020.

### 6.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá:

Các tổ chức theo quy định tại điểm 6.1 Mục VI của Phương án này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đầy đủ các điều kiện sau:

(1) *Có đơn đề nghị tham gia đấu giá* (theo mẫu quy định do Tổ chức đấu giá tài sản phát hành) do người đại diện theo pháp luật của tổ chức ký tên và đóng dấu và phải kèm theo các loại giấy tờ như sau:

- Bản sao hợp lệ giấy chứng minh nhân dân (hoặc căn cước công dân) người đại diện theo pháp luật của tổ chức trực tiếp tham gia đấu giá.

- Giấy ủy cho người đại diện tham gia đấu giá (trong trường hợp người đại diện theo pháp luật của tổ chức không trực tiếp tham dự đấu giá); bản sao giấy chứng minh nhân dân của người được ủy quyền.

- Giấy giới thiệu cá nhân nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

(2) *Về ngành nghề đăng ký kinh doanh*: Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư kèm theo bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

(3) *Điều kiện về vốn, kỹ thuật và tài chính*:

- Có tài liệu chứng minh năng lực tài chính đảm bảo khả năng thanh toán tiền đấu giá quyền sử dụng đất một lần, có khả năng huy động vốn để thực hiện hoàn thành dự án theo đúng tiến độ của dự án. Trong đó, nguồn vốn huy động không nhỏ hơn tổng mức đầu tư dự án (TMĐT) do tổ chức tham gia đấu giá đề xuất trong hồ sơ đấu giá và không nhỏ hơn TMĐT tối thiểu là **1.000** tỷ đồng. Cụ thể là:

+ **Vốn chủ sở hữu**: Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của toàn bộ dự án (*đã loại trừ vốn chủ sở hữu tham gia vào các dự án khác tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá nếu có*).

+ **Vốn tín dụng**: Có cam kết cung cấp vốn theo hình thức thư bảo lãnh do ngân hàng thương mại hoặc tổ chức tín dụng hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành.

+ Các nguồn vốn hợp pháp khác: Có tài liệu chứng minh.



- Chứng minh tình hình tài chính lành mạnh: Cung cấp Báo cáo tài chính năm 2018, 2019, 2020 đảm bảo nội dung theo quy định của pháp luật. Báo cáo tài chính phải được xác nhận của cơ quan thuế hoặc đã được kiểm toán độc lập.

- Có phương án đầu tư xây dựng khả thi, hiệu quả.

- Có cam kết bằng văn bản thực hiện đầu tư theo đúng mục đích, đúng quy hoạch và xây dựng hoàn thành toàn bộ dự án đảm bảo không vượt quá tiến độ theo quy định tại phương án này (thời gian hoàn thành xây dựng dự án không quá 36 tháng).

(4) Mỗi tổ chức chỉ được nộp 01 đơn đăng ký tham gia đấu giá. Đối với Tổng Công ty thì chỉ được cử một đại diện của Tổng Công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được cử một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá.

(5) 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 (yêu cầu tổ chức tham gia đấu giá phải có cam kết và có xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường Quảng Trị).

### **6.3. Quy định về quy hoạch kiến trúc xây dựng**

- Tổ chức tham gia đấu giá phải cam kết thực hiện đầu tư xây dựng hoàn thiện Khu đô thị thương mại - dịch vụ Nam Đông Hà (kể cả công viên cây xanh) theo đúng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định số 227/QĐ-UBND ngày 21/01/2020, trong đó phải xây dựng xây dựng nhà ở 100% và không được phân lô bán nền.

- Tổ chức tham gia đấu giá phải cam kết thực hiện theo đúng các quy định khác về kiến trúc xây dựng theo Quy chế Quản lý quy hoạch, kiến trúc đô thị thành phố Đông Hà (hiện nay đang thực hiện theo Quyết định số 07/2014/QĐ-UBND ngày 25/01/2014 của UBND tỉnh Quảng Trị).

## **VIII. HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC, TRÌNH TỰ ĐẤU GIÁ**

### **7.1. Hình thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.
- Số vòng đấu: 01 vòng.

### **7.2. Phương thức đấu giá:**

Phương thức trả giá lên.

### **7.3. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá:**

**7.3.1. Bước 1: Tổ chức đấu giá tài sản (đơn vị thực hiện đấu giá) thông báo đấu giá, phát hành và bán hồ sơ đấu giá**

- Thông báo đấu giá: Theo quy định hiện hành.
- Hồ sơ đấu giá gồm các tài liệu sau:



- + Đơn đăng ký tham gia đấu giá (*theo mẫu và có đóng dấu của Tổ chức đấu giá*);
- + Phiếu trả giá do Tổ chức đấu giá phát hành (*theo mẫu và có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá*);
- + Mẫu bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.
- + Phong bì đựng phiếu trả giá (*theo mẫu và có đóng dấu của Tổ chức đấu giá*);
- + Sơ đồ vị trí các lô đất đấu giá và hồ sơ quy hoạch chi tiết của dự án;
- + Phương án đấu giá đã được phê duyệt;
- + Giá khởi điểm đã được phê duyệt;
- + Quy chế cuộc đấu giá do tổ chức đấu giá ban hành.
- Mức tiền bán hồ sơ cho tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (*Khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính*): 5.000.000 đồng/hồ sơ.

### **7.3.2. Bước 2: Nộp hồ sơ tham gia đấu giá**

#### **7.3.2.1. Hình thức**

- Tổ chức tham gia đấu giá nộp trực tiếp hồ sơ tham gia đấu giá tại tổ chức đấu giá theo đúng thời hạn thông báo. Người trực tiếp nộp hồ sơ đấu giá phải có Bản sao CMND (hoặc căn cước công dân) kèm theo Giấy giới thiệu hoặc Giấy ủy quyền hợp pháp của người tham gia đấu giá.

- Hồ sơ tham gia đấu giá, gồm:

- (1) Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá;
- (2) Hồ sơ trả giá.

- Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá phải được đựng trong túi có niêm phong và ghi rõ "**Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá**" phía bên ngoài túi. Tương tự, hồ sơ trả giá cũng phải được đựng trong túi có niêm phong, ghi rõ "**Hồ sơ trả giá**". Túi đựng *Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá* và túi đựng *Hồ sơ trả giá* phải được đóng gói trong cùng một túi và niêm phong ghi rõ "**Hồ sơ tham gia đấu giá**".

- Việc mở hồ sơ tham gia đấu giá được tiến hành 02 lần. Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá sẽ được mở ngay sau thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Tổ chức tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu về điều kiện tham gia đấu giá sẽ được mở tiếp hồ sơ trả giá.

#### **7.3.2.2. Thành phần hồ sơ**

Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá và hồ sơ tham gia đấu giá được để thành 02 túi riêng biệt.



7.3.2.2.1. Hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá (đựng trong túi thứ nhất), gồm: 01 bản gốc và 02 bản chụp do người tham gia đấu tự giá niêm phong, thành phần hồ sơ như sau:

(1) Đơn đăng ký tham gia đấu giá đã điền đầy đủ thông tin được yêu cầu, có chữ ký của Đại diện pháp nhân Người tham gia đấu giá hoặc chữ ký của người được Đại diện pháp nhân người tham gia đấu giá ủy quyền hợp pháp;

(2) Các tài liệu chứng minh điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Mục 5.2 của Phương án đấu giá này.

(3) Tài liệu chứng từ nộp tiền đặt trước với số tiền đặt trước tương ứng với mức tiền đặt trước theo Phương án đấu giá đã được phê duyệt.

- *Hình thức*: Tổ chức tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước theo thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá. Tiền đặt trước có thể thay thế bằng bảo lãnh ngân hàng theo mẫu do đơn vị tổ chức đấu giá ban hành.

- *Quy định về tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước*: Thực hiện theo Khoản 4, 5, 6, 7 Điều 16 Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị, quy định của pháp luật có liên quan và Quy chế đấu giá.

(4) Tài liệu dự án đề xuất phải đảm bảo đầy đủ các nội dung, gồm:

- Thuyết minh dự án: Nêu rõ quy mô xây dựng, tổng mức đầu tư, thời gian thực hiện dự án, các thông tin cơ bản về kiến trúc, gồm:

+ Loại hình nhà ở (Biệt thự/ nhà phố/ shophouse/ nhà ở xã hội...): diện tích xây dựng, diện tích sàn, khoảng lùi xây dựng, cốt nền nhà, số tầng, chiều cao tầng...

+ Trung tâm thương mại: Diện tích xây dựng, diện tích sàn, khoảng lùi xây dựng, cốt nền nhà, số tầng, chiều cao tầng...

+ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước, điểm dừng đỗ xe... Trong đó, phải đề xuất phương án thoát lũ cho cả lưu vực hồ Trung Chỉ nhằm đảm bảo an toàn cho hồ chứa trong trường hợp hồ Trung Chỉ xả lũ (tần suất lũ thiết kế của cửa hồ Trung Chỉ là 1,5%).

+ Công viên, hồ nước, cây xanh...

+ Phương án sử dụng lại cây Cọ dầu hiện trạng để tận dụng trồng tại các khu vực trồng cây xanh và hè phố, nhà đầu tư không được di dời trồng nơi khác ngoài dự án.

- Các bản vẽ dự án: Mặt bằng tổng thể, mặt bằng xây dựng chi tiết của từng công trình, mặt đứng, mặt bên, mặt cắt, các bản vẽ chi tiết khác (nếu có).

- Đĩa USB hoặc đĩa DVD chứa các file bản vẽ, hình ảnh minh họa.

7.3.2.2.2. Hồ sơ trả giá (đựng trong túi thứ hai):

Thành phần hồ sơ trả giá gồm: Phiếu trả giá do Tổ chức đấu giá phát hành (theo mẫu và có đóng dấu treo của Tổ chức đấu giá) đã được điền đầy đủ thông tin.



### **7.3.3. Bước 3: Mở hồ sơ xét điều kiện được tham gia đấu giá và niêm phong hồ sơ trả giá**

- Sau khi kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá tại Bước 2, Đơn vị thực hiện đấu giá tiến hành mở hồ sơ và công bố các thông tin cơ bản trước sự chứng kiến của người tham gia đấu giá.

- Đơn vị thực hiện đấu giá và người tham gia đấu giá niêm phong các túi hồ sơ bên ngoài đề "**Hồ sơ trả giá**". Hình thức niêm phong: Các túi hồ sơ trả giá sẽ được cho vào hòm phiếu và niêm phong trước sự chứng kiến của đơn vị thực hiện đấu giá, người tham gia đấu giá và đại diện các cơ quan liên quan tham dự giám sát (nếu có).

### **7.3.4. Bước 4: Trình, thẩm định điều kiện được tham gia đấu giá**

- Đơn vị tổ chức đấu giá trình Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định điều kiện được tham gia đấu giá.

- Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, mời đại diện các đơn vị: Sở Xây dựng, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, đơn vị Tổ chức đấu giá thẩm định các điều kiện được tham gia đấu giá.

- Sau khi có kết quả thẩm định của Sở Tài nguyên và Môi trường, đơn vị tổ chức đấu giá thông báo kết quả thẩm định điều kiện được tham gia đấu giá và gửi giấy mời đến những tổ chức đủ điều kiện được tham gia đấu giá để tham gia các bước tiếp theo.

### **7.3.5. Bước 5: Công bố giá đã trả của tổ chức tham gia đấu giá**

Đến ngày công bố theo thông báo, đại diện tổ chức tham gia đấu giá đến tại địa điểm do đơn vị tổ chức thông báo để chứng kiến buổi công bố giá đã trả.

Trình tự công bố thực hiện theo Khoản 3 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **7.3.6. Bước 6: Trình thẩm định, phê duyệt kết quả đấu giá**

Thực hiện theo Điều 21 Quyết định số 50/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành quy chế đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Trị.

## **VIII. KINH PHÍ, NGUỒN CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ, CÁC LOẠI THUẾ, PHÍ**

**8.1. Tiền bán hồ sơ đấu giá:** 5.000.000 đồng/hồ sơ.

**8.2. Tiền đặt trước**

- Giá trị: Từ 05% đến 20% giá khởi điểm của thửa đất đăng ký; mức cụ thể quy định tại Quy chế cuộc đấu giá và Thông báo đấu giá.

- Thời gian, địa điểm nộp: Theo thông báo của đơn vị thực hiện đấu giá.

**8.3. Các loại thuế, phí**



- Các loại phí, lệ phí, chi phí liên quan để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi giao đất cho tổ chức trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sử dụng nhà ở khi giao đất cho người mua nhà ở: Theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **8.4. Giá khởi điểm**

Theo Quyết định phê duyệt của UBND tỉnh Quảng Trị.

#### **8.5. Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất**

Căn cứ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Trị theo Quy chế đấu giá.

#### **8.6. Chi phí cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất**

Thực hiện theo quy định tại Điều 5, Điều 6 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài Chính của Bộ Tài chính.

#### **8.7. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá**

Thực hiện theo quy định Điều 3, Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

### **IX. DỰ KIẾN GIÁ TRỊ THU ĐƯỢC VÀ ĐỀ XUẤT VIỆC SỬ DỤNG NGUỒN THU TỪ KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ**

- Dự kiến giá trị thu: Khoảng **438 tỷ đồng**, trong đó:

+ Khu vực bến xe tĩnh: khoảng **83,0 tỷ đồng**.

+ Khu vực 1 và diện tích còn lại của khu vực 2: khoảng **355 tỷ đồng**.

- Đề xuất sử dụng nguồn thu: Nộp vào ngân sách tỉnh Quảng Trị.

### **X. PHƯƠNG THỨC LỰA CHỌN ĐƠN VỊ THỰC HIỆN CUỘC BÁN ĐẤU GIÁ**

Lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

### **XI. ĐỀ XUẤT ĐƠN VỊ ĐƯỢC GIAO TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị. 