

Số: /TTr-TTPTQĐ

Bình Định, ngày tháng năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất
thuê để thực hiện dự án Xây dựng Khu thương mại dịch vụ
trên Tuyến ĐT.638 tại địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh**

Kính gửi: Sở Tài nguyên và Môi trường Bình Định

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 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 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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 Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp về việc quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ

trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TB-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp về việc hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của UBND tỉnh ban hành Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 43/2018/QĐ-UBND ngày 17/8/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh (được sửa đổi, bổ sung tại Quyết định số 31/2022/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh);

Căn cứ Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 16/05/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 01/03/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến ĐT 639B đường phía Tây tỉnh và các dự án trên địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 30/08/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Mở rộng đường ĐT 638 đường phía Tây tỉnh và các dự án trên địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 4082/QĐ-UBND ngày 05/11/2023 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 14/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt tiêu chí đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Khu thương mại dịch vụ trên Tuyến ĐT 638 tại địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 4295/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Khu thương mại dịch vụ trên Tuyến ĐT 638 tại địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 321/QĐ-UBND ngày 25/01/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, thuê đất năm 2024 đối với các quỹ đất do tỉnh quản lý; theo đó, dự án Xây dựng Khu thương mại dịch vụ trên Tuyến ĐT 638 tại địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh có trong kế hoạch đấu giá năm 2024.

Qua rà soát hồ sơ pháp lý để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư cho dự án trên, các nội dung: quy hoạch, chấp thuận chủ trương và tiêu chí

không thay đổi; riêng phương án đấu giá phải xây dựng lại do cập nhật Quyết định số 78/2023/QĐ-UBND ngày 12/11/2023 của UBND tỉnh Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh; cập nhật về kế hoạch sử dụng đất hàng năm và cập nhật kế hoạch đấu giá năm 2024. Vì vậy Trung tâm Phát triển quỹ đất kính trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Xây dựng Khu thương mại dịch vụ trên Tuyến ĐT 638 tại địa bàn Canh Vinh, huyện Vân Canh (thay thế Phương án đấu giá được phê duyệt tại Quyết định số 4295/QĐ-UBND ngày 20/11/2023), với nội dung chính sau:

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, kế hoạch sử dụng đất, giá khởi điểm, các chỉ tiêu quy hoạch và tiến độ thực hiện dự án

1.1. Danh mục loại đất: Xây dựng Khu thương mại dịch vụ trên Tuyến ĐT.638 tại địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh.

- Diện tích: 3.644,34 m².

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Canh Vinh, huyện Vân Canh (kèm theo bản trích lục bản đồ địa chính TLCL-KTĐC: 899-2023; thửa đất: lô TMDV-01 thuộc tờ bản đồ lâm nghiệp số: 02).

1.3. Kế hoạch sử dụng đất: căn cứ quy định Tại Điểm 8, khoản 61, Điều 2, Nghị định số 01/2017/NĐCP ngày 06/01/2017 của Chính Phủ quy định “8. Khi kết thúc kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện mà các chỉ tiêu kế hoạch sử dụng đất chưa thực hiện hết thì vẫn được tiếp tục thực hiện đến khi kế hoạch sử dụng đất của năm tiếp theo được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.”; theo đó, dự án trên có trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1647/QĐ-UBND ngày 16/05/2023 và UBND huyện Vân Canh đã đăng ký kế hoạch sử dụng đất chuyển sang 2024 để tiếp tục thực hiện.

1.4. Giá khởi điểm: theo giá do UBND tỉnh quyết định.

1.5. Hạ tầng kỹ thuật khu đất: đất đã giải phóng mặt bằng.

1.6. Các chỉ tiêu về quy hoạch kiến trúc: theo Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 01/03/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Tuyến ĐT.639B đường phía Tây tỉnh và các dự án trên địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh; Quyết định số 3102/QĐ-UBND ngày 30/08/2019 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ dự án Mở rộng đường ĐT.638 đường phía Tây tỉnh và các dự án trên địa bàn xã Canh Vinh, huyện Vân Canh.

1.7. Tiến độ thực hiện dự án

- Trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày có Quyết định của UBND tỉnh công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất, chủ đầu tư phải hoàn tất các thủ tục chuẩn bị đầu tư theo đúng quy định hiện hành để có thể khởi công xây dựng các hạng mục của dự án.

- Thời gian thi công xây dựng công trình dự án không quá 24 tháng kể từ ngày có giấy phép xây dựng.

- Trong quá trình thực hiện dự án, nhà đầu tư vi phạm tiến độ thì sẽ bị xem xét thu hồi dự án và thu hồi đất, xử lý tài chính và sung công quỹ Nhà nước số tiền trúng đấu giá đã nộp theo quy định của pháp luật hiện hành (trừ trường hợp có lý do chính đáng được UBND tỉnh chấp thuận bằng văn bản).

- Nhà đầu tư trúng đấu giá để thực hiện dự án không được chuyển nhượng dự án đầu tư và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của dự án dưới bất kỳ hình thức nào khi dự án đầu tư xây dựng chưa hoàn thành đi vào hoạt động.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại, dịch vụ (Cửa hàng bán lẻ, nhà hàng ăn uống, văn phòng cho thuê).

2.2. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời hạn thuê 50 năm thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2.3. Thời hạn sử dụng đất (thời hạn hoạt động của dự án): 50 năm (tính từ ngày nhà đầu tư được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức cho thuê đất trả tiền thuê một lần).

3. Phương thức đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

4. Thời gian dự kiến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Bắt đầu từ Quý I năm 2024.

Phương án này thay thế phương án theo Quyết định số 4295/QĐ-UBND ngày 20/11/2023 của UBND tỉnh.

(Có Phương án đấu giá kèm theo)

Trung tâm Phát triển quỹ đất kính trình Sở Tài nguyên và Môi trường xem xét trình UBND tỉnh phê duyệt để thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các Sở: TC, KHĐT, XD, CT, TP, GT;
- UBND thành phố Quy Nhơn;
- Chi Cục Quản lý đất đai;
- Lãnh đạo Trung tâm;
- Lưu: VT, QLPTQĐ, AN.

GIÁM ĐỐC

Trần Thế Bửu