

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền
thuê đất một lần đối với khu đất quy hoạch Cửa hàng xăng dầu tại
Tổ dân phố Giang Đông, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG ĐIỀN

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Tổ chức Chính phủ
và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 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 của Luật Đất đai;*

*Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất
đai;*

*Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của
Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của
Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về
thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của
Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử
dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;*

*Căn cứ Nghị định số 08/2018/NĐ-CP ngày 15 tháng 01 năm 2018 của
Chính phủ sửa đổi một số Nghị định liên quan đến điều kiện đầu tư kinh doanh
thuộc phạm vi quản lý nhà nước của Bộ Công Thương;*

*Căn cứ Nghị định số 83/2014/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2014 của
Chính phủ về kinh doanh xăng dầu;*

*Căn cứ Thông tư số 14/2015/TT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015
của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp ban hành thông tư liên tịch 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;*

Căn cứ Quyết định số 2227/QĐ-UBND ngày 09 tháng 9 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt bổ sung Kế hoạch sử dụng đất năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện Quảng Điền;

Căn cứ Quyết định số 630/QĐ-UBND ngày 25 tháng 3 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc thu hồi đất của Công ty TNHH một thành viên Ngô Đồng tại thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Quảng Điền để quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2641/QĐ-UBND ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư;

Xét đề nghị của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện tại Tờ trình số 265/TTr-TNMT ngày 30 tháng 11 năm 2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần khu đất quy hoạch Cửa hàng xăng dầu tại Tổ dân phố Giang Đông, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Trách nhiệm tổ chức thực hiện: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện thực hiện thủ tục trình UBND tỉnh quyết định đấu giá, giá khởi điểm, tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng các phòng: Tài chính - Kế hoạch, Kinh tế - Hạ tầng, Tài nguyên - Môi trường; Chi cục trưởng Chi cục thuế khu vực Hương Điền, Giám đốc Kho bạc Nhà nước huyện, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai, Chủ tịch UBND thị trấn Sịa và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo VP+CVKT;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Ngọc Bảo

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN QUẢNG ĐIỀN**

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

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất trả tiền thuê đất một lần đối với
khu đất quy hoạch Cửa hàng xăng dầu tại Tổ dân phố Giang Đông,
thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền**

(Kèm theo Quyết định số: /QĐ-UBND ngày tháng 12 năm 2021
của UBND huyện Quảng Điền)

1. Vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật đối với thửa đất đấu giá thuê đất

- Vị trí: Khu đất quy hoạch Cửa hàng xăng dầu tại Tổ dân phố Giang Đông, thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền.
- Diện tích: 1.786,5 m².
- Hạ tầng kỹ thuật sẵn có: Đường quy hoạch 44m, hiện trạng nhựa 10m, gần hệ thống cấp điện, cấp nước sinh hoạt.

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

- Mục đích sử dụng: Đất thương mại dịch vụ (cửa hàng bán lẻ xăng dầu kết hợp dịch vụ tiện ích).
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả một lần để thực hiện dự án đầu tư thông qua đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất.
- Thời hạn sử dụng đất: 20 năm kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Mục tiêu dự án

- Xây dựng mới cửa hàng bán lẻ xăng dầu kết hợp dịch vụ tiện ích, đạt tiêu chuẩn quốc gia, bảo đảm an toàn về phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường, góp phần đáp ứng nhu cầu tiêu thụ nhiên liệu trên địa bàn huyện và đồng thời đảm bảo an ninh nhiên liệu.
- Cung cấp sản phẩm xăng dầu góp phần đảm bảo chất lượng hàng hóa, nâng cao hiệu quả kinh doanh, bảo đảm lợi ích người tiêu dùng.

4. Quy mô dự án

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 1.786,5 m².
- Công suất thiết kế : Cửa hàng xăng dầu cấp II đáp ứng đầy đủ các tiêu chí theo quy định tại Thông tư số 15/2020/TT-BCT ngày 30/6/2020 của Bộ Công Thương với dung tích chứa xăng dầu: 100m³ đến dưới 150m³.

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Xăng Ron 95, Ron 92, dầu hỏa, dầu DO, dầu mỡ nhờn, các sản phẩm xăng dầu khác, Gas, dịch vụ rửa xe, cửa hàng tiện lợi (trung bày, giới thiệu nông sản, đặc sản huyện Quảng Điền).

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Xây dựng cửa hàng xăng dầu bao gồm các hạng mục: Trạm xăng, nhà văn phòng, nhà vệ sinh, nhà trung bày, đường bê tông, mương thoát, tường rào, kè, điện động lực và chiếu sáng, trụ bơm, 03 bồn chứa và thiết bị đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu quy hoạch của khu đất tại Quyết định 2216/QĐ-UBND ngày 23/9/2016 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Sịa, huyện Quảng Điền như sau:

+ Mật độ xây dựng: $\leq 40\%$.

+ Tầng cao ≤ 01 tầng.

+ Chỉ giới xây dựng: Lùi 10m so với chỉ giới đường đỏ.

Quy mô kiến trúc xây dựng chính thức sẽ được cụ thể hóa sau khi được cấp có thẩm quyền thống nhất phương án mặt bằng.

5. Vốn đầu tư của dự án: $\geq 5.045.000.000$ đồng (chưa bao gồm tiền thuê đất thực hiện dự án đầu tư).

6. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 18 tháng kể từ ngày hoàn tất thủ tục cấp phép xây dựng (*tổng thời gian thực hiện dự án không quá 30 tháng kể từ thời điểm bàn giao đất*).

7. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư

Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư

- Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất để thực hiện dự án phải tuân thủ thực hiện các thủ tục liên quan pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các quy định hiện hành.

- Về phòng cháy chữa cháy: Đề nghị đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thực hiện theo đúng các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

- Về việc thực hiện thủ tục đấu nối (nếu có): Đề nghị đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án làm việc với các cơ quan liên quan để thực hiện thủ tục đấu nối theo đúng quy định của pháp luật về quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ.

- Về bảo vệ môi trường: Theo quy định tại Phụ lục II, Nghị định 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ Quy định về quy hoạch bảo vệ

môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường và Nghị định 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Bảo vệ môi trường, đối với dự án xây dựng cửa hàng kinh doanh xăng dầu có sức chứa trên 1.000 m³ phải thực hiện đánh giá tác động môi trường. Do đó, với tổng dung tích của cửa hàng khoảng từ 100m³ đến dưới 150m³, dự án thuộc đối tượng phải đăng ký kế hoạch bảo vệ môi trường. Thời điểm thực hiện việc đăng ký bảo vệ môi trường trước thời điểm thẩm định thiết kế cơ sở.

9. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Năm 2021 - 2022.

10. Tổ chức đấu giá thu tiền sử dụng đất: Thực hiện theo Luật Đất đai năm 2013; Luật Đấu giá năm 2016, cụ thể:

10.1. Cơ quan tổ chức đấu giá

UBND huyện giao trách nhiệm cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị đấu giá chuyên nghiệp để tổ chức thực hiện công tác đấu giá quyền sử dụng đất theo hình thức đấu giá công khai.

10.2. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Tổ chức kinh tế có đủ năng lực theo quy định của Pháp luật thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần theo quy định tại điểm c, điểm đ, khoản 1, Điều 56 Luật Đất đai năm 2013 có nhu cầu sử dụng đất vào mục đích xây dựng Cửa hàng xăng dầu.

- Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên doanh với một bên góp vốn trong liên doanh thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

- Có đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu theo quy định tại Nghị định số 83/2014/NĐ-CP ngày 03 tháng 9 năm 2014 của Chính phủ về kinh doanh xăng dầu và các văn bản pháp luật có liên quan.

10.3. Điều kiện tham gia đấu giá

- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do tổ chức đấu giá phát hành) kèm theo hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng tại mục 10.2 trên đây được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định đủ điều kiện thuê đất.

- Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình đúng theo quy hoạch, đúng thiết kế, đúng tiến độ khi trúng đấu giá.

- Có báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư, Nhà đầu tư phải xác định rõ tổng mức đầu tư, cơ cấu nguồn vốn đầu tư: Vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư

(vốn góp của nhà đầu tư), vốn huy động (vay ngân hàng, tổ chức tài chính...), mục đích sử dụng công trình trên đất, kèm bản sao công chứng giấy chứng nhận kinh doanh.

- Có đủ điều kiện về năng lực tài chính:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án.

+ Nhà đầu tư là doanh nghiệp: Đối với doanh nghiệp đã hoạt động trên 01 năm: Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất của doanh nghiệp, báo cáo tài chính phải đầy đủ, đúng theo quy định, bảng kê danh mục các dự án đang thực hiện. Đối với doanh nghiệp mới thành lập: Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi của doanh nghiệp tại Ngân hàng thương mại.

+ Chứng minh huy động vốn: Văn bản cam kết của Ngân hàng, tổ chức tài chính cho vay để đầu tư dự án đấu giá. Số tiền huy động phải bằng số tiền tổng đầu tư dự án và tiền thuê đất phải nộp.

+ Tài liệu liên quan để chứng minh khả năng tài chính của nhà đầu tư dự án (nếu có).

- Không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước.

10.3. Điều kiện tổ chức đấu giá

- Cuộc đấu giá tổ chức khi có ít nhất 02 đơn đăng ký tham gia đấu giá trở lên và đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá.

- Trường hợp sau khi hoàng tất các thủ tục đấu giá theo quy định của Pháp luật mà chỉ 01 (một) đối tượng đủ điều kiện được tham gia đấu giá, thì Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc huyện Quảng Điền có trách nhiệm báo cáo UBND huyện xem xét quyết định.

- Đấu giá quyền sử dụng đất công khai, rộng rãi cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu bằng cách bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp, người có mức giá trả cao nhất là người trúng đấu giá.

10.4. Thông báo đấu giá

Thông báo lần 1: Trên cơ sở Quyết định phê duyệt Phương án bán đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất tại các lô theo quy hoạch và Quyết định phê duyệt giá cụ thể của UBND tỉnh, và quy định giá khởi điểm của UBND huyện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện hợp đồng đấu giá với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp để thông báo công khai việc tổ chức đấu giá ít nhất 2 lần, mỗi lần cách nhau 3 ngày trên Báo Thừa Thiên Huế và Đài Phát thanh Truyền hình tỉnh; đồng

thời niêm yết công khai tại Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện, trụ sở UBND thị trấn Sịa nơi có khu đất đấu giá. Thời gian thông báo công khai phải đảm bảo ít nhất 15 ngày trước khi tổ chức đấu giá.

Trường hợp sau khi thông báo đấu giá và tổ chức đấu giá lần 1 nhưng không thành, nếu không có sự điều chỉnh thông tin đấu giá (giá khởi điểm, quy hoạch) thì thời gian thông báo lại từ lần 2 trở đi tối thiểu là 10 ngày. Nếu có thay đổi về giá khởi điểm hoặc quy hoạch thì phải thông báo đủ ít nhất 15 ngày trên các phương tiện thông tin đại chúng như thông báo lần 1.

Nội dung thông báo công khai gồm: Địa điểm, diện tích, mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất; giá khởi điểm bán đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, thời gian, địa điểm đăng ký, thời gian và địa điểm tiến hành đấu giá và các thông tin khác có liên quan đến khu đất bán đấu giá thu tiền thuê đất.

10.5. Mức thu phí tham gia đấu giá và chi phí phục vụ công tác bán đấu giá: Thực hiện theo Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

10.6. Mức thu tiền đặt trước: Bằng 20% giá khởi điểm của lô đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10.7. Bước giá: Bằng 04% giá khởi điểm của lô đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

10.8. Thời gian bán đấu giá: Năm 2022 .

10.9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Từ nguồn ngân sách dự toán huyện giao.

10.10. Quản lý sử dụng nguồn thu đấu giá quyền sử dụng đất

- Nộp 100% kinh phí thu từ nguồn đấu giá sử dụng đất vào ngân sách huyện.

- Trích hoàn trả tiền vay đầu tư phát triển quỹ đất theo kế hoạch được duyệt.

- Thực hiện phân chia để đầu tư phát triển theo Nghị quyết Hội đồng nhân dân huyện.

11. Trách nhiệm và quyền lợi của người trúng đấu giá

11.1. Trách nhiệm

- Nộp đủ tiền thuê đất theo Thông báo của cơ quan Thuế và Quy chế đấu giá.

- Liên hệ với Trung tâm phục vụ Hành chính công tỉnh (đối với tổ chức trúng đấu giá) để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng theo quy định sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính.

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

11.2. Quyền lợi

- Được cung cấp các hồ sơ tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: Bản vẽ quy hoạch. Các tài liệu liên quan khác (nếu có).
- Được làm các thủ tục để nhận đất, xác lập quyền sử dụng đất thuê, hợp đồng thuê đất theo quy định, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo quy định.
- Được hưởng các quyền của người sử dụng thuê theo quy định của Luật đất đai.
- Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật trong khu đất và kết nối hạ tầng kỹ thuật ngoài khu đất để phục vụ cho việc sử dụng đất.

12. Trách nhiệm của các đơn vị liên quan

12.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất

- Ký hợp đồng với tổ chức đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, thỏa thuận với tổ chức đấu giá về nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá trong quy chế đấu giá.
- Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.
- Trong thời gian không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công; Trung tâm Phát triển quỹ đất phối hợp với tổ chức đấu giá chuyên nghiệp chuẩn bị hồ sơ trình Sở Tài nguyên và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh đối với tổ chức trúng đấu giá theo quy định.

12.2. 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 hiện rõ nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá.
- 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 khách hàng đăng ký tham gia đấu giá đến cho Trung tâm phát triển quỹ đất để chuyển cho Sở Tài nguyên và môi trường tổ chức thẩm định điều kiện thuê đất trước khi tổ chức đấu giá theo quy định.

12.3. Phòng Tài chính-Kế hoạch

Hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất thực hiện quyết toán kết quả, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định.

12.4. Chi cục Thuế khu vực Hương Điền

Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm xác định và thông báo số tiền thuê đất, lệ phí trước bạ, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải nộp gửi các cơ quan, đơn vị liên quan và gửi người trúng đấu giá để thực hiện tài chính theo quy định.

12.5. Phòng Kinh tế - Hạ tầng: Hướng dẫn thủ tục Cấp giấy phép xây dựng công trình cho người trúng đấu giá, thẩm định bản vẽ quy hoạch tổng thể mặt bằng xây dựng cửa hàng xăng dầu theo đúng quy định pháp luật đối với tổ chức hoặc cấp quản lý.

13. Hủy kết quả đấu giá

13.1. Các trường hợp hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê: Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

13.2 Xử lý khi hủy kết quả trúng đấu giá: Người trúng đấu giá không được hoàn tiền đặt trước và tiền thuê đất đã nộp Ngân sách nhà nước (không được tính lãi trong thời gian đã nộp tiền).