

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

HỢP ĐỒNG BÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
Số: 669 /2017/HDDG

Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đấu thầu số: 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/6/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;

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 năm 2013; Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 23/2010/TT-BTP ngày 06/12/2010 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thực hiện Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản; Thông tư số 48/2012/TT-BTC ngày 16/3/2012 của Bộ Tài Chính hướng dẫn việc xác định giá khởi điểm và chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất; Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 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 4949/2015/QĐ-UBND ngày 27/11/2015 của UBND tỉnh Thanh Hoá 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 Thanh Hoá;

Căn cứ Quyết định số 498/QĐ-UBND ngày 10/02/2015 của Chủ tịch UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt kế hoạch đấu giá QSD đất năm 2015;

Căn cứ Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xen cư hộ gia đình, cá nhân khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn. Quyết định số 2733/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 của UBND thị xã Bỉm Sơn về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án: Xen cư hộ gia đình, cá nhân khu phố 9, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn

Căn cứ Quyết định số 5179/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Xen cư hộ gia đình, cá nhân Khu phố 4, phường Bắc Sơn, thị xã Bỉm Sơn, Quyết định số 5180/QĐ-UBND ngày 28/10/2016 về việc đấu

giá quyền sử dụng đất dự án: Xen cư hộ gia đình, cá nhân Khu phố 9, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn;

Căn cứ Quyết định số ~~1386~~ /QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của UBND thị xã Bim Sơn về phê duyệt Dự toán chi phí dịch vụ trả cho tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp để thực hiện Đấu giá QSD đất: Xen cư hộ gia đình, cá nhân Khu phố 4, Khu phố 9, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn;

Căn cứ Quyết định số ~~1386~~ /QĐ-UBND ngày 21/4/2017 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn, về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu (chỉ định thầu) gói thầu Tư vấn đấu giá QSD đất: Xen cư hộ gia đình, cá nhân Khu phố 4, Khu phố 9, phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn;

CĂN CỨ CHỨC NĂNG NHIỆM VỤ, NĂNG LỰC CỦA 2 BÊN;

Hôm nay, ngày 21 tháng 4 năm 2017, tại trụ sở làm việc UBND thị xã Bim Sơn, chúng tôi gồm:

I. UBND THỊ XÃ BỈM SƠN: (gọi tắt là Bên A)

- Tên đơn vị: UBND thị xã Bim Sơn
- Địa chỉ: Số 28 Trần Phú, phường Ba Đình, thị xã Bim Sơn, tỉnh Thanh Hóa
- Đại diện Ông: Bùi Huy Hùng Chức vụ: Chủ tịch
- Điện thoại: 0373.824.207 Fax: 0373.825.355
- Tài khoản số: 9523 & 9527 Tại Kho bạc NN Bim Sơn
- Mã số thuế: 2800797268

II. CÔNG TY THƯƠNG MẠI VÀ BÁN ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THANH HÓA: (gọi tắt là Bên B):

- Địa chỉ: Số 602 Nguyễn Trãi, P. Phú Sơn, TP Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa
- Đại diện: Ông Nguyễn Văn Thơm - Giám đốc Công ty.
- Điện thoại: 0913 047 996
- Mã số thuế: 2802147057
- Số tài khoản: 111000119821 tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam
- Chi nhánh Thanh Hóa.

HAI BÊN THỎA THUẬN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG VỚI CÁC ĐIỀU KHOẢN SAU

Điều 1. Quyền sử dụng đất bán đấu giá

- Tài sản bán đấu giá là QSD đất của các lô đất thuộc MBQH khu xen cư khu phố 4 và khu phố 9 theo Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 và Quyết định số 2733/QĐ-UBND ngày 26/7/2016 của Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn về việc phê duyệt phương án đấu giá để tổ chức đấu giá QSD đất xen cư Khu phố 4 và Khu phố 9 tại phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

1. Vị trí, diện tích, hiện trạng khu đất đấu giá.

- Vị trí.

Các lô đất đưa ra đấu giá thuộc xã địa phận khu phố 4 và khu phố 9 phường Bắc Sơn, thị xã Bắc Sơn, có giới hạn như sau:

Lô đất thuộc khu phố 4:

+ Phía Đông: Giáp đường khu TĐC khu 4.

+ Phía Tây: Giáp mương thoát nước khu TĐC.

+ Phía Nam: Giáp đất ông Mai Thế Hồng.

+ Phía Bắc: Giáp đất bà Đinh Thị Hiền Thanh.

Lô đất thuộc khu phố 9:

+ Phía Đông: Giáp đất hộ ông Quý, bà Bồng.

+ Phía Tây: Giáp đất BCS do UBND phường quản lý.

+ Phía Nam: Giáp đất BCS do UBND phường quản lý.

+ Phía Bắc: Giáp đường Hồ Tùng Mậu.

- Diện tích và tổng số lô đất đấu giá cụ thể:

STT	Diện tích (m ² /lô)	Giá khởi điểm đ/m ²	Giá khởi điểm mỗi lô (đ/01 lô)	Tiền đặt trước (đồng/01hs)	Phí hồ sơ (đồng/01 hs)	Ghi chú
Khu phố 4 gồm 01 lô						
1	90	2.000.000	180.000.000	20.000.000	100.000	
Khu phố 9 gồm 01 lô						
2	90	3.000.000	270.000.000	30.000.000	200.000	

2. Mục đích sử dụng đất và thời hạn giao đất.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở.

- Thời hạn giao đất: Giao lâu dài.

3. Nguồn gốc và tình trạng pháp lý của tài sản bán đấu giá:

- Các lô đất được đưa ra đấu giá đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng MBQH và đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Điều 2. Đối tượng tham gia đấu giá

- Tất cả các cá nhân và hộ gia đình thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai đều có thể tham gia đấu giá (mỗi hộ gia đình chỉ được cử một người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự đại diện hộ tham gia đấu giá trong một lô đất);

- Người tham gia đấu giá: Có đơn tham gia đấu giá (theo mẫu của Công ty thương mại và đấu giá tài sản Thanh hóa), bản sao CMND hoặc Sổ hộ khẩu, khi tham gia đấu giá phải mang theo CMND bản chính; Nếu uỷ quyền phải có Công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật;

- Mỗi cá nhân, hộ gia đình có thể đăng ký tham gia đấu giá nhiều lô đất nhưng phải nộp tiền phí hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước tương ứng với số lô tham gia.

Điều 3. Giá khởi điểm và bước giá:

Tổng mức giá khởi điểm các lô đất đấu giá là: 450.000.000 đồng.

(Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn).

- Mức giá khởi điểm (theo bảng trên) là mức giá đã có chi phí bồi thường, giải phóng MBQH, chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các chi phí khác.

- Mức giá khởi điểm (theo bảng trên) không bao gồm lệ phí trước bạ và các nghĩa vụ tài chính khác khi sử dụng đất.

- Mức giá khởi điểm cho mỗi vòng đấu tiếp theo (vòng 02 và vòng 03) bằng mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó cộng với bước giá. Mức giá trả của các vòng đấu không được thấp hơn giá khởi điểm của vòng đấu đó (Nếu có).

- Bước giá là phần cộng thêm (theo quy định) vào mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó để công bố giá khởi điểm cho vòng đấu tiếp theo. Bước giá để tổ chức đấu giá là 1% mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

Điều 4. Thời hạn, cách thức, hình thức và địa điểm bán đấu giá tài sản.

1. Thời hạn tổ chức bán đấu giá: Quý II năm 2017.

2. Hình thức bán đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu (không hạn chế số vòng đấu), liên tục cho đến khi không còn khách hàng yêu cầu đấu giá tiếp thì khách hàng có mức giá trả cao nhất ở vòng đấu cuối cùng là người trúng đấu giá và được đấu giá viên công bố công khai kết quả trúng đấu giá tại cuộc bán đấu giá.

3. Cách thức đấu giá:

- Đấu giá riêng cho từng lô đất, một lô đất phải có từ hai người trở lên tham gia đấu giá mới bán đấu giá.

- Người tham gia đấu giá ghi đầy đủ, chính xác các thông tin vào phiếu trả giá (mẫu phiếu do Công ty thương mại và đấu giá tài sản Thanh hóa phát hành).

- Người trúng đấu giá: Là người có phiếu trả giá cao nhất nhưng không được thấp hơn giá khởi điểm và được công bố công khai tại cuộc bán đấu giá.

4. Địa điểm bán đấu giá: Hội trường phường Bắc Sơn, thị xã Bim Sơn.

Điều 5. Thời hạn, địa điểm và phương thức giao đất cho người trúng đấu giá:

1. Thời hạn giao đất cho người trúng đấu giá: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

2. Địa điểm giao đất: Tại khu đất đấu giá theo mặt bằng quy hoạch kèm theo Quyết định phê duyệt của UBND thị xã Bim Sơn.

3. Phương thức giao đất: Bên A trực tiếp giao đất cho người trúng đấu giá theo Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND thị xã.

Điều 6. Thời hạn, địa điểm, phương thức nộp tiền đất trúng đấu giá:

- Sau khi cuộc đấu giá kết thúc, chậm nhất 03 ngày (ngày làm việc), Công ty thương mại và đấu giá tài sản Thanh hóa chuyển hồ sơ cuộc đấu giá cho phòng Tài nguyên thị xã Bim Sơn, phòng Tài nguyên trình Chủ tịch UBND thị xã Bim Sơn phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

- Nộp tiền sử dụng đất:

Người trúng đấu giá phải nộp đủ tiền sử dụng đất theo kết quả phê duyệt trúng đấu giá của UBND thị xã Bim Sơn vào Ngân sách nhà nước. Trường hợp diện tích đất được giao của khu đất trúng đấu giá khác với diện tích khu đất theo quy hoạch thì tiền sử dụng đất phải nộp được xác định trên cơ sở diện tích đất thực tế bàn giao và giá trúng đấu giá đã được phê duyệt.

Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND thị xã Bim Sơn, phòng Tài nguyên gửi thông báo bằng văn bản cho Người trúng đấu giá thực hiện.

- Tiến độ nộp tiền sử dụng đất:

Theo thông báo của Chi cục thuế thị xã Bim Sơn.

Quá thời hạn theo quy định mà người trúng đấu giá chưa nộp tiền sử dụng đất thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định hiện hành.

Quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày công bố quyết định trúng đấu giá quyền sử dụng đất người trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá thì sẽ hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

- Trong thời hạn chậm nhất là 10 ngày kể từ ngày có Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá, bên B có trách nhiệm chuyển tiền đặt trước của người trúng đấu giá vào tài khoản tạm thu, tạm giữ của Phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã mở tại Kho bạc Nhà nước Thị xã Bim Sơn.

Điều 7. Hình thức, phương thức thanh toán chi phí dịch vụ bán đấu giá

1. Trường hợp bán đấu giá thành:

- Trường hợp tất cả các lô đất được bán đấu giá thành công thì mức phí dịch vụ bên A phải trả cho bên B là 15.000.000 VNĐ (15 triệu Việt Nam đồng) + 1% trên phần chênh lệch giá trị QSD đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

- Trường hợp chỉ một phần số lô đất được đưa ra bán đấu giá thành công thì mức phí dịch vụ bên A phải trả cho bên B là 15.000.000 VNĐ (15 triệu Việt Nam đồng) x tỷ lệ % bán đấu giá thành công (tính theo giá khởi điểm) + 1% trên phần chênh lệch giá trị QSD đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm. Tỷ lệ % bán đấu giá thành công (tính theo giá khởi điểm) được tính như sau:

$$\text{Tỷ lệ \% đấu giá thành công} = \frac{\text{Tổng giá khởi điểm của các lô đất đấu giá thành công}}{\text{Tổng giá khởi điểm của các lô đất đưa ra đấu giá}}$$

2. Trường hợp bán đấu giá không thành:

- Trường hợp việc đấu giá QSD đất không thành thì tổ chức bán đấu giá chuyên nghiệp được thanh toán các khoản chi phí thực tế, hợp lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 43 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản, nhưng không được vượt quá mức chi phí đấu giá trong trường hợp đấu giá thành.

3. Thanh toán:

- Hình thức thanh toán: Chuyển khoản.

- Hồ sơ thanh toán: Gồm biên bản nghiệm thu, Bảng tính giá trị quyết toán Hợp đồng trong đó nêu rõ phần đã thanh toán và giá trị còn lại mà chủ đầu tư phải thanh toán cho nhà thầu và giấy đề nghị thanh toán của Nhà thầu.

- Đồng tiền thanh toán: Việt Nam đồng.

- Trong trường hợp kế hoạch vốn không đáp ứng được thời hạn thanh toán đề ra thì kinh phí chậm thanh toán không có khoản trả lãi theo lãi xuất của ngân hàng Nhà nước quy định.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của bên A:

1. Quyền của Bên A:

+ Yêu cầu bên B thực hiện đúng, đầy đủ và kịp thời các nghĩa vụ, trách nhiệm và điều khoản theo đúng hợp đồng đã ký và các quy định của pháp luật hiện hành; thông báo kịp thời và đầy đủ quá trình thực hiện bán đấu giá QSD đất.

+ Yêu cầu bên B chuyển danh sách khách hàng tham gia đấu giá QSD đất trước khi tổ chức đấu giá 02 (hai) ngày về phòng Tài nguyên – Môi trường.

+ Tham gia giám sát cuộc đấu giá và ký kết biên bản.

+ Yêu cầu dừng cuộc đấu giá nếu phát hiện có sai sót, vi phạm.

+ Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên A :

+ Cung cấp các thông tin và tài liệu, hồ sơ cần thiết để bên B thực hiện việc bán đấu giá QSD đất (MBQH, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm, Quyết định phê duyệt phương án đấu giá, ...).

+ Thông báo và hướng dẫn khách hàng trúng đấu giá nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

+ Thanh toán chi phí thực tế, hợp lý và đúng quy định cho việc bán đấu giá (trong trường hợp bán đấu giá thành công hoặc không thành công) trong thời hạn là 30 ngày kể từ ngày ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng hoặc biên bản thanh toán giai đoạn của hợp đồng.

+ Giải quyết các tranh chấp có liên quan đến giao đất và cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người trúng đấu giá.

+ Cử những cá nhân có đủ năng lực và chuyên môn phù hợp với từng công việc để làm việc với Tổ chức bán đấu giá.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của bên B:

- Quyền của bên B:

+ Yêu cầu bên A cung cấp thông tin và hồ sơ tài liệu cần thiết đảm bảo thực hiện việc bán đấu giá QSD đất.

+ Yêu cầu bên A cung cấp Quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá.

+ Thu và quản lý khoản tiền đặt trước của khách hàng tham gia đấu giá (đối với các khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá).

- Nghĩa vụ của bên B:

+ Tuyệt đối giữ bí mật các thông tin theo đúng yêu cầu của UBND thị xã Bim Sơn và các quy định của pháp luật, như danh sách khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá, thông tin của khách hàng tham gia đấu giá,

+ Thông báo cho bên A về tiến độ thực hiện bán đấu giá QSD đất.

+ Xây dựng nội quy bán đấu giá phù hợp với phương án bán đấu giá, nội dung của hợp đồng này và các quy định của pháp luật.

+ Phải gửi công văn xin ý kiến về nội quy bán đấu giá (kèm theo nội quy bán đấu giá); Thông báo và niêm yết thông báo bán đấu giá, nội quy bán đấu giá; công khai thông báo bán đấu giá thông qua Đài truyền thanh thị xã; lập danh sách khách hàng mua hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt cọc, danh sách khách hàng không đủ điều kiện, cùng các biên bản chốt danh sách khách hàng mua hồ sơ, nộp hồ sơ, nộp tiền đặt cọc, xét điều kiện tham gia đấu giá của khách hàng.

+ Cung cấp cho các khách hàng các thông tin, tài liệu cần thiết theo quy định.

+ Tổ chức bán đấu giá QSD đất đối với các lô đất tại Điều 1 và Điều 2 của hợp đồng này theo đúng trình tự, thủ tục, nội quy của phương án bán đấu giá, nội quy bán đấu giá và các văn bản pháp luật có liên quan.

+ Tiến hành cuộc bán đấu giá theo đúng trình tự quy định tại Điều 34 Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản.

+ Trong thời hạn sau 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên bán đấu giá, bên B phải chuyển toàn bộ hồ sơ bán đấu giá kèm theo báo cáo kết quả phiên bán đấu giá và danh sách khách hàng trúng đấu giá cho bên A.

+ Chịu trách nhiệm trước bên A và pháp luật về kết quả cuộc bán đấu giá.

+ Trả lại tiền đặt cọc cho các khách hàng không đủ điều kiện tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước và các khách hàng không trúng đấu giá.

+ Xử lý các trường hợp vi phạm theo đúng nội quy bán đấu giá và theo các quy định của pháp luật.

+ Có trách nhiệm theo dõi, liên lạc, đôn đốc, nhắc nhở các khách hàng trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá QSD đất theo đúng thời hạn; tổng hợp, báo cáo danh sách khách hàng trúng đấu giá đã nộp và chưa nộp tiền trúng đấu giá QSD đất về UBND thị xã Bim Sơn qua phòng Tài nguyên và Môi trường.

+ Đề xuất hủy kết quả trúng đấu giá của các khách hàng trúng đấu giá nhưng không nộp đúng, nộp đủ số tiền trúng đấu giá QSD đất.

+ Thực hiện đúng các điều khoản, nghĩa vụ theo hợp đồng này.

+ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Điều khoản chung.

Hai bên cam kết thực hiện nghiêm túc các nội dung thoả thuận trong hợp đồng này. Nếu bên nào không thực hiện hợp đồng hoặc đơn phương chấm dứt, đình chỉ thực hiện hợp đồng (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật), thì phải bồi thường thiệt hại kể cả bồi thường thiệt hại cho người thứ ba có liên quan.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 11. Hiệu lực của hợp đồng

Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Khi có Quyết định phê duyệt kết quả bán đấu giá hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng.

Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung hợp đồng này chỉ được thực hiện trước ngày bên B niêm yết, thông báo công khai việc bán đấu giá tài sản và phải thể hiện bằng văn bản do hai bên cùng ký.

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.

Hợp đồng này gồm 08 trang, được lập thành 06 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, bên A giữ 04 bản, bên B giữ 02 bản./.

ĐẠI DIỆN BÊN A



GIÁM ĐỐC
Nguyễn Văn Châm