

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK13, Đường T8
Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư 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 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 đấu giá tài sản;

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 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng 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 Thông tư số 88/2016/TTLT/BTC-BTNMT ngày 22/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ và trình tự, thủ tục tiếp nhận, luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai của người sử dụng đất;

Căn cứ 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 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn việc 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 trưởng 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 về việc quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 450/TTr-STNMT ngày 02/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK13, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa; cụ thể như sau:

(Có phụ lục phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Giao UBND thị xã Sa Pa chủ trì, chỉ đạo tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK13, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa theo quy định của pháp luật.

Điều 3. 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 - Xây dựng; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thị xã Sa Pa; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./. Q

Nơi nhận:

- TT.UBND tỉnh;
 - Như Điều 3;
 - CVP, PCVP3;
 - Cổng thông tin điện tử tỉnh;
 - Lưu: VT, QLĐT4, TNMT1.
- Tan

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Nguyễn Trọng Hài



PHỤ LỤC

**Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư
thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK 23, Đường T8**

Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa

(Kèm theo Quyết định số 2637/QĐ-UBND

ngày 04/11/2022 của UBND tỉnh Lào Cai) *Ar*

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với các thửa đất đấu giá

1.1. Danh mục loại đất, vị trí và diện tích:

1.1.1. Tổng diện tích đất thực hiện dự án là 2.015,9 m² (theo Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 của UBND tỉnh Lào Cai chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK23, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa).

1.1.2. Tổng diện tích đất đưa ra đấu giá thực hiện dự án là 2.015,9 m².

1.1.3. Công trình nhà ở:

- Đầu tư xây dựng 19 căn nhà ở thương mại cao 04 tầng nhưng tối đa không quá 14,5 m², diện tích sử dụng đất là 2.015,9 m², tổng diện tích sàn khoảng 6.428 m² trên các lô đất ở liền kề có ký hiệu LK 23 (lô số 01 đến lô số 10; Lô số 12 đến lô số 20).

- Chỉ giới, khoảng lùi, chiều cao, mật độ xây dựng cụ thể đối với từng lô đất phải đảm bảo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt, quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; chỉ dẫn kỹ thuật và hồ sơ thiết kế dự án được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

1.1.4. Vị trí đấu giá: Phường Phan Si Păng, thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3346/QĐ-UBND ngày 26/7/2017.

1.2. Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi thực hiện dự án đã được Nhà nước đầu tư tương đối hoàn thiện theo quy hoạch được duyệt. UBND thị xã Sa Pa có trách nhiệm đầu tư, hoàn thiện đầy đủ cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá.

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không.

1.4. Về quy hoạch và kế hoạch sử dụng đất:

1.4.1 Về quy hoạch xây dựng:

Thực hiện theo Quyết định số 3346/QĐ-UBND ngày 26/7/2017 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dự phòng Tây Bắc, thị trấn Sa Pa, huyện Sa Pa (gồm các lô đất tại LK 23 đường T8, từ lô số 01 đến lô số 10, từ lô số 12 đến lô số 20).

1.4.2. Về Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Thực hiện theo Quyết định số 3322/QĐ-UBND ngày 15/9/2021 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030, kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai; Quyết định số

888/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt kế hoạch sử dụng đất đến năm 2022 của thị xã Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

2. Mục đích, hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

2.1. Mục đích sử dụng đất: Đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK23, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa theo quy hoạch chi tiết được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3346/QĐ-UBND ngày 26/7/2017.

2.2. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK23, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa.

2.3. Thời hạn sử dụng đất:

Thực hiện theo Khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai và dự án đầu tư đã được UBND tỉnh chấp thuận đầu tư, cụ thể là:

2.3.1. Nhà nước giao đất cho khách hàng trúng đấu giá thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là nhà đầu tư). Thời hạn giao đất thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (trong đó thời gian đầu tư xây dựng là 02 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất).

2.3.2. Nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, Luật đất đai và pháp luật khác có liên quan sau khi hoàn thành việc xây dựng phần thô và mặt ngoài các căn nhà theo đúng thiết kế đã được chấp thuận. Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá các thửa đất:

3.1. Tổ chức bán đấu giá trong Quý IV/2022.

3.2. Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 của Luật Đầu giá tài sản ngày 17/11/2016.

3.3 Địa điểm đấu giá: Theo thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

Khách hàng được đánh giá đạt yêu cầu để đủ điều kiện tham gia đấu giá khi đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá, cụ thể như sau:

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

4.1.1. Các đối tượng được phép tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38, Luật Đầu giá tài sản ngày 17/11/2016.

4.1.2. Các đối tượng được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai 2013, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư.

8

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

4.2.1. Có văn bản và hồ sơ kèm theo gửi về UBND thị xã Sa Pa đề nghị được đánh giá hồ sơ năng lực (về đối tượng, các điều kiện được tham gia đấu giá) để tham gia đấu giá.

4.2.2. Khách hàng tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (*Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh “Kinh doanh bất động sản”* và *Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức phải có công chứng, chứng thực*).

4.2.3. Khách hàng tham gia đấu giá không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện các dự án đầu tư khác. Nội dung này, căn cứ kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Tài nguyên và Môi trường với các dự án thuộc địa phương; thông tin công bố về tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật trên trang thông tin điện tử của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Tổng cục Quản lý đất đai với các dự án thuộc địa phương khác. Khách hàng phải có văn bản cam kết về nội dung trên và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết.

4.2.4. Điều kiện năng lực tài chính:

- Khách hàng tham gia đấu giá phải có vốn thuộc chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **22.144.000.000 đồng x 20% = 4.428.800.000 đồng** (theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ), được thể hiện tại báo cáo tài chính năm 2021 đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán.

- Trường hợp vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án ít hơn tổng mức đầu tư dự án, thì phải có bản cam kết cho vay vốn của Ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính trong nước để thực hiện dự án nếu trúng đấu giá (*bản chính*). Vốn vay tối đa mà khách hàng tham gia đấu giá phải huy động tối đa 80% tổng mức đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là: **17.715.200.000 đồng**.

* Tài liệu kèm theo để chứng minh năng lực tài chính của khách hàng gồm:

+ Bản cam kết bố trí nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính (*Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án, kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang*).

+ Báo cáo tài chính năm 2021 đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán. Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ chức đấu giá thì phải nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá (*bản sao công chứng*).

+ Bản cam kết nộp tiền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ sau khi trúng đấu giá (*thời gian đầu tư xây dựng là 02 năm*), đồng thời tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy

định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK 23, Đường T8 Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 26/10/2022 và các quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo vệ đất đai (*bản chính*).

+ Danh mục cụ thể của từng dự án, các khoản đầu tư dài hạn mà khách hàng tham gia đấu giá đang đầu tư, ghi rõ tên dự án, tổng mức đầu tư, khoản mục đầu tư, vốn chủ sở hữu dành cho đầu tư các dự án theo quy định; địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện, có vi phạm hay không vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, kèm theo các tài liệu chứng minh (*Quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, ...*)

Lưu ý:

(1) Khách hàng tham gia đấu giá phải cung cấp cam kết về việc bố trí vốn theo yêu cầu. Trong đó yêu cầu nêu đầy đủ các nội dung sau:

- Vốn chủ sở hữu của khách hàng tham gia đấu giá bố trí để thực hiện dự án được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của năm 2021 đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang. Trong đó phải trừ đi phần vốn là khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là 20% giá trị khởi điểm.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là Tổng công ty hoặc Tập đoàn xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập riêng của công ty mẹ.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ chức đấu giá, vốn chủ sở hữu của khách hàng tham gia đấu giá được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá.

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, khách hàng tham gia đấu giá tham gia nhiều dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác (*nếu có*), khách hàng tham gia đấu giá phải lập danh mục dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của khách hàng tham gia đấu giá đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu khách hàng tham gia đấu giá cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định.

- Trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư thì năng lực về tài chính của khách hàng tham gia đấu giá là tổng năng lực của các thành viên trong liên danh, đồng thời từng thành viên liên danh phải đáp ứng năng lực tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh; nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh (*khách hàng tham gia đấu giá*) được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về năng lực tài chính.

(2) Khách hàng trúng đấu giá xây dựng nhà ở, công trình dịch vụ để kinh doanh bất động sản theo quy định. Việc tổ chức triển khai dự án được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật hiện hành.

(3) Một tổ chức mà có hai đơn vị thành viên trở lên thì chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; có 02 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng Công ty, tập đoàn thì chỉ được 01 doanh nghiệp tham gia đấu giá; Tổng công ty, tập đoàn với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con, doanh nghiệp liên danh với một bên góp vốn trong liên danh thì chỉ được 01 doanh nghiệp tham gia đấu giá.

(4) Danh mục hồ sơ đề nghị thẩm định năng lực của khách hàng tham gia đấu giá cụ thể như sau:

STT	Mục hồ sơ	Loại hồ sơ	Ghi chú
1	Văn bản (hoặc đơn) gửi UBND thị xã Sa Pa đề nghị được đánh giá hồ sơ (về đối tượng, các điều kiện được tham gia đấu giá) để tham gia đấu giá	Bản gốc	
2	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Quyết định thành lập (trong đó có ngành nghề Kinh doanh bất động sản)	Bản sao chứng thực	
3	Chứng minh thư nhân dân hoặc Thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật	Bản sao chứng thực	
4	- Bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã và đang sử dụng đất do nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác	Bản gốc	
5	Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của Nhà đầu tư	Bản gốc	Thực hiện theo mẫu số 02, phụ lục VI, Thông tư số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021. Trong đó: Phải cung cấp Báo cáo tài chính năm 2021 đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán.
6	Cam kết cho vay vốn của Ngân hàng thương mại hoặc Tổ chức tín dụng, tài chính trong nước để thực hiện dự án	Bản gốc	<ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp người ký xác nhận cam kết cho vay vốn là phó giám đốc hoặc chức vụ tương đương phải có Quyết định bổ nhiệm và giấy ủy quyền của người đứng đầu đơn vị. - Trường hợp là liên danh các nhà đầu tư phải có cam kết cho vay vốn của ngân hàng đối với từng thành viên trong liên danh.

7	 <p>Bản cam kết bộ trích nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính</p>	Bản gốc	Trong đó phải nêu cụ thể: - Nguồn vốn dành riêng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước sau khi trúng đấu giá. - Nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án. Kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang.
8	<p>Bản cam kết nộp tiền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ sau khi trúng đấu giá, đồng thời tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án</p>	Bản gốc	
9	<p>Danh mục cụ thể của từng dự án, các khoản đầu tư dài hạn mà khách hàng tham gia đấu giá đang đầu tư</p>	Bản gốc	Ghi rõ tên dự án, tổng mức đầu tư, khoản mục đầu tư, vốn chủ sở hữu dành cho đầu tư các dự án theo quy định; Địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện, có vi phạm hay không vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật về đất đai, kèm theo các tài liệu chứng minh (<i>quyết định chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt dự án, ...vv</i>).
10	<p>Thông tin về nhà đầu tư và các đối tác cùng thực hiện; Thỏa thuận liên danh (<i>đối với trường hợp khách hàng tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư</i>)</p>	Bản gốc	Thực hiện theo mẫu số 01 và mẫu số 04, phụ lục VI, Thông tư số 09/2021/TT-BKHTT ngày 16/11/2021.

* Hồ sơ năng lực phải được sắp xếp theo thứ tự từng mục hồ sơ và đóng thành quyển; Lập thành 01 bản chính, 08 bản phô tô.

5. Tổng mức đầu tư để thực hiện dự án:

Tổng vốn đầu tư dự kiến là: **22.144.000.000 đồng** (Bằng chữ: Hai mươi hai tỉ, một trăm bốn mươi bốn bốn triệu đồng).

6. Mức phí tham gia đấu giá:

Tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

7. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

8

Khoản tiền đặt trước của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

8. Hình thức đấu giá:

8.1. Đấu giá bằng bô phiếu gián tiếp được quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

8.2. Phương thức đấu giá: Đấu giá theo phương thức trả giá lên được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ngân sách Nhà nước cấp năm 2022.

10. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:

10.1. Tổng giá trị dự kiến thu được từ đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định.

10.2 Tiền trúng đấu giá nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất.

11. Phương thức và thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá:

11.1. Phương thức nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư số 14/2015/TT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

11.2. Thời hạn thanh nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày Chi cục Thuế thị xã Sa Pa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 100% tiền sử dụng đất theo thông báo. Trong đó:

11.2.1. Chậm nhất 20 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế thị xã Sa Pa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo;

11.2.2. Chậm nhất 30 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế thị xã Sa Pa ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

* Nhà nước khuyến khích khách hàng trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá trước thời hạn nêu trên.

12. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

13. Bàn giao đất cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá, UBND thị xã Sa Pa phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện bàn giao đất cho người trúng

đầu giá và hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

14. Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá:

Đơn vị có tài sản đấu giá thực hiện ký kết hợp đồng với người trúng đấu giá theo quy định tại Điều 46 Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Trong đó, nội dung hợp đồng phải ghi rõ cam kết của người trúng đấu giá về việc thực hiện nghĩa vụ tài chính, thực hiện dự án theo đúng quy mô xây dựng công trình, tiến độ được phê duyệt và các vấn đề khác có liên quan, đảm bảo dự án được triển khai theo quy định. Người trúng đấu giá không thực hiện theo hợp đồng mua bán tài sản đấu giá đã ký kết, sẽ xử lý theo quy định của pháp luật về dân sự ngày 24/11/2015 và Luật Đất đai ngày 29/11/2013.

15. Hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

- Kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất bị hủy theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.
- Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 73 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

16. Hủy Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

16.1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền theo quy định tại mục 11 nêu trên, UBND tỉnh Lào Cai hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

16.2. Khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 của người bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ Luật Dân sự ngày 24/11/2015.

17. Xử lý diện tích tăng, giảm sau khi trúng đấu giá:

17.1. Sau khi trúng đấu giá, nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ để phục vụ công tác cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đơn vị có tài sản đấu giá tổ chức thực hiện đo đạc xác định chính xác diện tích đối với các thửa đất.

17.2. Trường hợp sau khi đo đạc, diện tích thực tế (theo kết quả đo đạc địa chính) tăng lên so với diện tích trúng đấu giá, nhà đầu tư sẽ phải nộp bổ sung vào ngân sách Nhà nước số tiền bằng (=) tiền trúng đấu giá bình quân (đồng/m²) nhân (x) với phần diện tích (m²) tăng.

17.3. Trường hợp sau khi đo đạc, diện tích thực tế (theo kết quả đo đạc địa chính) giảm so với diện tích trúng đấu giá, nhà đầu tư sẽ được hoàn trả số tiền bằng (=) tiền trúng đấu giá bình quân (đồng/m²) nhân (x) với phần diện tích (m²) giảm.

18. Thu hồi đất:

Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng đối với trường hợp người trúng đấu giá quyền sử

dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai theo quy định tại Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai ngày 29/11/2013.

19. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

19.1. Giao UBND thị xã Sa Pa chủ trì, chỉ đạo tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

19.2. Về việc thành lập Tổ thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất: Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quyết định số 54/2021/QĐ-UBND ngày 24/11/2021 của UBND tỉnh.

20. Tổ chức thực hiện:

20.1. UBND thị xã Sa Pa:

20.1.1. Chủ trì, chỉ đạo tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu nhà ở thương mại tại lô đất LK 23, đường T8, Khu tái định cư và sắp xếp dân cư Tây Bắc, thị xã Sa Pa theo quy định của pháp luật và trình thẩm định để phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

20.1.2. Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ khác có liên quan theo quy định.

20.1.3. Giải quyết dứt điểm các vướng mắc liên quan đến công tác giải phóng mặt bằng (*nếu có*), hoàn thiện đầy đủ cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật.

20.2. Sở Giao thông vận tải Xây dựng:

20.2.1 *Hướng dẫn Chủ đầu tư* lập thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án theo các quy định pháp luật.

20.2.2 *Quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, nhà ở* theo quy định đối với dự án.

20.2.3 *Kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng* thuộc dự án do Chủ đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

20.3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

20.3.1. *Hướng dẫn Nhà đầu tư* thực hiện các thủ tục về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo các quy định hiện hành.

20.3.2. *Thực hiện chức năng* quản lý nhà nước về đất đai, môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành.

21.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

20.4.1. *Thực hiện chức năng* quản lý nhà nước về Kế hoạch và Đầu tư.

20.4.2. *Giám sát, đánh giá* đầu tư dự án theo quy định.

20.5. Cơ quan thuế:

20.5.1. *Thông báo, đôn đốc* nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định.

20.5.2. *Cung cấp thông tin* tiến độ thu nộp ngân sách nhà nước tiền trúng đấu giá theo đề nghị của các cơ quan chức năng.

20.5.3. *Thực hiện trách nhiệm quản lý thuế* đối với nhà đầu tư, dự án theo quy định.

20.6. Trách nhiệm của nhà đầu tư

20.6.1. *Yêu cầu về thực hiện dự án:* Phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch xây dựng, chủ trương đầu tư dự án, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, thi công; hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền thẩm định.

20.6.2 *Yêu cầu bố trí đủ vốn để thực hiện dự án:* Chủ đầu tư dự án chịu trách nhiệm bố trí đủ vốn để thực hiện dự án.

20.6.3. Yêu cầu về tiến độ thực hiện dự án:

- Đảm bảo đúng theo chấp thuận chủ trương đầu tư dự án của UBND tỉnh Lào Cai.

- Việc điều chỉnh tiến độ phải được sự chấp thuận của UBND tỉnh Lào Cai bằng văn bản theo đúng trình tự, thủ tục của pháp luật về đầu tư.

20.6.4. *Bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường:* Chủ đầu tư phải thực hiện các biện pháp để bảo đảm an toàn trong quá trình thực hiện dự án, đánh giá tác động môi trường của dự án và thực hiện các yêu cầu về bảo đảm an toàn và bảo vệ môi trường theo các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

20.6.5. Yêu cầu về chất lượng công trình của dự án:

Chủ đầu tư phải chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện và quản lý dự án đúng quy định của pháp luật về xây dựng, nhà ở và pháp luật liên quan cụ thể:

- Công trình xây dựng đảm bảo theo đúng hồ sơ thiết kế được thẩm định, phê duyệt; bảo đảm an toàn phòng cháy chữa cháy, tuân thủ các quy định về môi trường.

- Tuân thủ quy chuẩn xây dựng, tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng áp dụng cho dự án và chỉ dẫn kỹ thuật của dự án.

- Bảo đảm chất lượng theo quy định của thiết kế dự án; trình tự thi công nghiệm thu theo quy định của pháp luật xây dựng.

- Bảo đảm an toàn trong xây dựng bao gồm: an toàn công trình, an toàn lao động, phòng, chống cháy, nổ, vệ sinh môi trường; bảo đảm an ninh, an toàn xã hội phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan.

- Bảo đảm giao thông và an toàn giao thông.

- Bảo đảm xây dựng đồng bộ công trình và từng bộ phận, hạng mục của công trình.

- Không vi phạm các quy định của pháp luật về xây dựng cũng như pháp luật khác có liên quan.

20.6.6. Các quyền, trách nhiệm khác:

8

- Hoàn thành các nghĩa vụ tài chính với nhà nước gồm: Nộp đầy đủ tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; các khoản thuế phí theo quy định của pháp luật về thuế, phí.

- Công khai các thông tin liên quan đến dự án phát triển nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở sau khi có quyết định chấp thuận chủ trương dự án.

- Hoạt động chuyên nghiệp dự án, huy động vốn của khách hàng phải tuân thủ theo đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản pháp luật, hướng dẫn thi hành luật liên quan.

- Thực hiện công tác đánh giá, giám sát đầu tư định kỳ theo quy định gửi về các sở: Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và UBND thị xã Sa Pa.

- Báo cáo quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính.

- Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao các giấy tờ có liên quan đến đất ở theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan. *(k)*

