

Số: 2096/QĐ-UBND

Lào Cai, ngày 19 tháng 8 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh, bổ sung, huỷ bỏ một số nội dung tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 và Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng Tiểu khu đô thị số 23, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai

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 Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 331/TTr-STNMT ngày 15/8/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Điều chỉnh, bổ sung, huỷ bỏ một số nội dung đã được phê duyệt tại Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 và Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng Tiểu khu đô thị số 23, phường Bình Minh, thành phố Lào Cai; cụ thể như sau:

1. Căn cứ pháp lý

a) Nội dung được phê duyệt:

Căn cứ Luật đất đai ngày 29/11/2013;

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

Căn cứ Nghị định số 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 liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên bộ: Bộ Tài nguyên và Môi trường và 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;

b) Nội dung điều chỉnh:

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;

2. Nội dung tại khoản 3.3 (*trừ điểm 3.3.2 và điểm 3.3.3*), phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Thời hạn sử dụng đất

a) Nội dung đã được phê duyệt:

Thực hiện theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai và dự án đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, cụ thể: Thời hạn giao đất thực hiện dự án là 50 năm từ ngày được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án.

3.3.1. Đối với đất ở: 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, đất đai và pháp luật có liên quan sau khi hoàn thành việc xây thô các căn nhà, hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được thẩm định, phê duyệt. Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài.

b) Nội dung điều chỉnh:

Thực hiện theo quy định tại Điều 171, 172 Luật đất đai 2024.

3.3.1. Đối với đất ở: Thời hạn sử dụng đất ổn định lâu dài.

3. Nội dung tại gạch đầu dòng thứ hai, khoản 5.1, phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Đối tượng được tham gia đấu giá

a) Nội dung đã được phê duyệt:

- Các đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 và Điều 56 của Luật Đất đai 2013 có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư

b) Nội dung điều chỉnh:

- Tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của pháp luật.

4. Nội dung tại khoản 5.2 (*trừ gạch đầu dòng thứ nhất và thứ hai*) tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Nội dung đã được phê duyệt:

- 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.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai quy định tại Điểm c, khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai 2024. 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.

5. Bổ sung nội dung tại khoản 5.2, phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024.

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, trong đó:

+ Có vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án.

+ Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài:

+ Phải thuộc đối tượng tại mục 5.1 nêu trên và các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đầu tư và đấu giá tài sản.

+ Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải được thành lập, hoạt động theo pháp luật Việt Nam và có chức năng kinh doanh bất động sản theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 35 Luật Nhà ở.

+ Đáp ứng các điều kiện quy định tại Khoản 2 Điều 35 luật Nhà ở.

6. Bổ sung nội dung mục 5.3 tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án

5.3. Năng lực kinh nghiệm thực hiện dự án

- Khách hàng đã tham gia đầu tư với vai trò là nhà đầu tư chính hoặc góp vốn đầu tư với vai trò liên danh, liên kết trong lĩnh vực đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà ở thương mại.

- Khách hàng phải cung cấp hồ sơ chứng minh kinh nghiệm (*chấp thuận đầu tư dự án; hợp đồng thoả thuận liên danh, liên kết, ...*).

7. Tại số thứ tự thứ 05 mục (4) Cột mục hồ sơ, phần Lưu ý tại phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024

a) *Nội dung được phê duyệt:* Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của Nhà đầu tư.

b) *Nội dung điều chỉnh:* Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính, kinh nghiệm của Nhà đầu tư.

8. Nội dung tại khoản 8, phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

a) *Nội dung được phê duyệt:*

Khoản tiền đặt trước của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm đấu giá. Kể từ khi công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (*nếu có*) được chuyển thành tiền cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d Khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (*được sửa đổi bổ sung tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ*) thì người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

b) *Nội dung điều chỉnh:*

Khoản tiền đặt trước của khách hàng đăng ký tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (*nếu có*) được chuyển thành tiền cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

9. Nội dung tại mục 13.1 khoản 13 phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Phương thức thanh toán tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

a) *Nội dung được phê duyệt:*

Thực hiện theo quy định tại Điều 13 Thông tư 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 về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất.

b) *Nội dung điều chỉnh:*

Phương thức thanh toán tiền sử dụng đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

10. Nội dung tại khoản 15 phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Bàn giao đất cho người trúng đấu giá

a) *Nội dung được phê duyệt:*

Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện bàn giao đất trên thực địa.

b) Nội dung điều chỉnh:

Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo quy định tại khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

11. Nội dung tại khoản 19 phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Hủy Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

a) Nội dung được phê duyệt:

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thì UBND tỉnh Lào Cai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 21 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 và sửa đổi, bổ sung tại Khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Khoản tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được nộp vào ngân sách nhà nước sau khi trừ các khoản chi phí đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Số tiền sử dụng đất của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp (không bao gồm khoản tiền đặt cọc nêu trên) được hoàn trả và không được tính lãi suất, trượt giá.

b) Nội dung điều chỉnh:

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm c Khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế thông báo đến Sở Tài nguyên Môi trường, trình UBND tỉnh Lào Cai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Khoản tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 5 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản của người bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất được xử lý theo quy định tại điểm c Khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.”

12. Nội dung tại khoản 20 phụ lục ban hành kèm theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024: Thu hồi đất

a) Nội dung được phê duyệt:

Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất đai và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp bất khả kháng đối với trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm Điểm i Khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai ngày 29/11/2013.

b) Nội dung điều chỉnh:

Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất đai và tài sản gắn liền với đất theo quy định tại Khoản 8, 9 Điều 81 Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

13. Hủy bỏ nội dung tại khoản 2 Điều 1 Quyết định 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2024; Bổ sung căn cứ ban hành Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 của UBND tỉnh.

Điều 2. Các nội dung khác giữ nguyên và thực hiện theo Quyết định số 1635/QĐ-UBND ngày 02/7/2024 và Quyết định số 1723/QĐ-UBND ngày 09/7/2024 của UBND tỉnh Lào Cai.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; 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./.

Nơi nhận:

- TT.UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- CVP, PCVP2;
- Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TNL.

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



Nguyễn Trọng Hải

