ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 1106 /QĐ-UBND	*Sơn La, ngày 12 tháng 06 năm 2024*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc chuyển mục đích sử dụng đất, phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án xây dựng Chợ Noong Đúc tại tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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 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; Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước; Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09/9/2016 của Chính phủ về 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; Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ về 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; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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 bán đấu giá tài sản; Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ về 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 Tài nguyên và Môi trường - 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; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về 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; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 41/2022/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của UBND tỉnh Sơn La ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La tại Tờ trình số 310/TTr-STNMT ngày 23/5/2024, UBND thành phố Sơn La tại Báo cáo số 596/BC-UBND ngày 15/5/2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chuyển mục đích sử dụng đất và phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Xây dựng Chợ Noong Đúc tại tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La kèm theo Quyết định này, như sau:

1. Chuyển mục đích sử dụng đất: Chuyển 20.009,5 m^2 đất cơ sở giáo dục và đào tạo sang mục đích sử dụng đất chợ 15.274 m^2 và sang đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật 4.735,5 m^2 để bán đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Địa chỉ khu đất: Tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo mảnh trích đo địa chính số 01-2022 phường Chiềng Sinh do Công ty TNHH Đoàn Gia Sơn La đo vẽ ngày 19/8/2022; được Công ty cổ phần kỹ thuật tài nguyên và Môi trường kiểm tra ngày 22/8/2022; được UBND phường Chiềng Sinh xác nhận đo vẽ phù hợp với hiện trạng ngày 23/8/2022 và được Sở Tài nguyên và Môi trường ký duyệt ngày 25/8/2022.

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đất chợ: 50 năm.

+ Đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Giao UBND thành phố Sơn La quản lý, đầu tư theo quy định.

2. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Xây dựng Chợ Noong Đúc tại tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

(Có Phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Các Sở, ban, ngành theo chức năng quản lý và nhiệm vụ được phân công trong phương án để tổ chức triển khai thực hiện.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư: Chịu trách nhiệm toàn diện về các kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước mà xác định dự án thuộc trường hợp chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng không thực hiện; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện có sai phạm thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét, quyết định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường: Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, quy trình trình chuyển mục đích sử dụng đất và phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định này; chịu trách nhiệm toàn diện về các kết luận của cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước. Đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện có sai phạm thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét, quyết định.

4. UBND thành phố Sơn La

4.1. Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La triển khai thực hiện các nội dung của phương án theo đúng quy định của pháp luật.

4.2. Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, các thông số trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất; chịu trách nhiệm toàn diện về các kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật nhà nước; đồng thời chỉ đạo thanh tra, kiểm tra, nếu phát hiện có sai phạm thì kịp thời báo cáo UBND tỉnh để xem xét quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2375/QĐ-UBND ngày 14/11/2023; Quyết định số 122/QĐ-UBND ngày 22/01/2024 của UBND tỉnh Sơn La.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Tư pháp, Công thương; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Sơn La; Chủ tịch UBND thành phố Sơn La; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực thành phố Sơn La - Mường La; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La; Chủ tịch UBND phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La; Thủ trưởng các cơ quan đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- TT Tỉnh ủy *(b/c);*
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh *(b/c);*
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Các phòng: TH, KT - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiện 20 bản.

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

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

Đặng Ngọc Hậu

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SƠN LA

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

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án xây dựng Chợ Noong Đúc tại tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La

*(Kèm theo Quyết định số:*1106 */QĐ-UBND ngày 12 /06/2024 của UBND tỉnh)*

I. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Tên dự án, mục tiêu và quy mô đầu tư

1.1. Tên dự án: Xây dựng Chợ Noong Đúc tại tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

1.2. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng Chợ Noong Đúc nhằm đáp ứng nhu cầu giao thương hàng hóa của người dân; góp phần chỉnh trang đô thị và tạo cảnh quan cho khu vực.

1.3. Quy mô đầu tư: Đầu tư đồng bộ Chợ Noong Đúc theo quy hoạch được duyệt; đảm bảo kết nối với hạ tầng chung của khu vực với tổng diện tích đất thực hiện dự án là 20.200 m^2, trong đó:

- Đầu tư xây dựng các hạng mục: Nhà chợ chính, ki ốt bán hàng; nhà Ban quản lý chợ; nhà kho để hàng; nhà vệ sinh công cộng; khu bán hàng ngoài trời; cây xanh, bãi đỗ xe; sân, đường nội bộ; bể nước phòng cháy chữa cháy... theo quy hoạch được duyệt với diện tích 15.274 m^2 thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

- Hệ thống đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án với diện tích 4.926 m^2 giao UBND thành phố Sơn La quản lý, đầu tư theo quy định.

2. Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư và thực hiện dự án.

3. Vị trí, diện tích, nguồn gốc, hiện trạng và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với thửa đất đấu giá

3.1. Vị trí khu đất đấu giá: Tổ 2, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La *(khu đất thu hồi của Trường Cao đẳng Sơn La)*.

3.2. Diện tích đất: 20.200 m^2 *(phía Bắc giáp đường Lê Trọng Tấn; phía Nam giáp đất nông nghiệp bản Pùa; phía Đông giáp Sân thể thao trường Cao đẳng; phía Tây giáp khu dân cư tổ 2).*

3.3. Nguồn gốc và hiện trạng thửa đất đấu giá

- Nguồn gốc thửa đất: Khu đất gồm 20.009,5 m^2 đất UBND tỉnh đã thu hồi của Trường Cao đẳng Sơn La để giao cho UBND thành phố Sơn La tại

Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 27/9/2022 và 190,5 m^2 đất đường giao thông do UBND thành phố Sơn La quản lý.

- Hiện trạng khu đất đấu giá: Khu đất đất có mốc giới, ranh giới rõ ràng, không có tranh chấp với các chủ sử dụng đất liền kề.

- Về tài sản gắn liền với đất: Tài sản thu hồi của Trường Cao đẳng Sơn La theo Quyết định số 1931/QĐ-UBND ngày 19/9/2022 của UBND tỉnh: Công trình Trại thực nghiệm rèn nghề khoa nông lâm, xây dựng năm 2016; kè chắn đất, sân, đường bê tông, rãnh thoát nước Trại thực nghiệm rèn nghề khoa nông lâm, xây dựng năm 2016; tường rào giáp đường Lê Trọng Tấn, dài 176m, xây dựng năm 2001; tường rào giáp dân phía sau dài 16m, xây dựng năm 2021; đường bê tông nội bộ dài 181m, xây dựng năm 2021.

3.4. Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 2006/QĐ-UBND ngày 10/9/2021 của UBND thành phố Sơn La về điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chợ Noong Đúc, phường Chiềng Sinh, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La. Cụ thể:

+ Chức năng khu đất: Đất chợ.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa là 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa là 0,7 lần.

+ Chiều cao công trình: Tối đa 12,0m; số tầng tối đa 02 tầng.

+ Chợ hạng: Chợ cấp 2.

+ Diện tích sàn: 9.060 m^2.

- Kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất đấu giá phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của UBND thành phố Sơn La được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2826/QĐ-UBND ngày 27/12/2023.

4. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất, tổng mức đầu tư và tiến độ thực hiện dự án

4.1. Mục đích sử dụng đất

- Đất chợ: 15.274 m^2.

- Đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: 4.926 m^2.

4.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đất chợ: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá.

- Đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Giao UBND thành phố Sơn La quản lý, đầu tư theo quy định.

4.3. Thời hạn sử dụng đất

- Đất chợ: 50 năm kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

- Đất đường giao thông, hạ tầng kỹ thuật: Giao UBND thành phố Sơn La quản lý, đầu tư theo quy định.

4.4. Khái toán tổng mức đầu tư: Khoảng 79.693.365.000 đồng *(Bảy mươi chín tỷ, sáu trăm chín mươi ba triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn đồng)*, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình: 61.079.915.000 đồng.

- Chi phí khác ngoài suất vốn đầu tư: 18.613.450.000 đồng.

4.5. Tiến độ thực hiện dự án

- Thời gian lập thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán công trình: Không quá 06 tháng kể từ ngày có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời gian thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng: Không quá 01 tháng kể từ ngày hoàn thành việc phê duyệt thiết kế, dự toán công trình.

- Trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày có Giấy phép xây dựng, chủ đầu tư phải tiến hành khởi công xây dựng công trình.

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

- Thời gian đưa công trình đi vào hoạt động: Không quá 06 tháng kể từ ngày công trình xây dựng hoàn thành và được nghiệm thu, bàn giao.

5. Thời gian, địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

5.1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Bắt đầu từ quý II năm 2024 trở đi.

5.2. Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Theo quy định tại Điều 37 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

6. Đối tượng, điều kiện, cách thức và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

6.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

- Tổ chức kinh tế thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Trường hợp có 02 doanh nghiệp trở lên thuộc cùng 01 Tổng công ty thì chỉ được 01 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 01 doanh nghiệp tham gia đấu giá. Trường hợp có 02 công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

6.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

- Có Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngành nghề đầu tư xây dựng chợ, khai thác, quản lý chợ theo quy định.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án *(không thấp hơn 15,94 tỷ đồng)*. Cụ thể:

+ Trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá là tổ chức đã hoạt động trên 01 năm: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán *(nếu có)*.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm: Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm đóng thầu hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm nộp hồ sơ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp chưa có Báo cáo tài chính theo quy định thì chứng minh bằng số dư ngân hàng tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

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

(Chi tiết nội dung theo Mẫu số 01 kèm theo)

+ Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án: Văn bản cam kết cấp tín dụng của ngân hàng, văn bản cam kết của tổ chức tài chính…cho vay để đầu tư dự án, yêu cầu phải kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền phát hành cam kết cung cấp tín dụng của người ký *(đối với các chi nhánh ngân hàng khi cấp cam kết tín dụng: Trường hợp trong hạn mức tín dụng cho phép và đủ thẩm quyền theo ủy quyền của Hội sở chính thì phải có cam kết đủ thẩm quyền, hạn mức cung cấp tín dụng cho dự án; Trường hợp vượt hạn mức tín dụng cho phép và không đủ thẩm quyền theo ủy quyền của Hội Sở chính thì phải được ý kiến chấp thuận của Hội sở chính trước khi cấp cam kết tín dụng cho dự án)*. Số tiền cam kết cho vay ít nhất phải bằng tổng mức đầu tư của dự án cộng với giá khởi điểm để đấu giá trừ đi số vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư tham gia đấu giá tại dự án.

+ Tài liệu có liên quan, giải trình cụ thể về các chỉ tiêu kế toán để chứng minh khả năng tài chính của nhà đầu tư *(nếu có)*.

Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, hợp lệ của hồ sơ, tài liệu nộp để chứng minh điều kiện khi tham gia đấu giá. Trường hợp hồ sơ người tham gia đấu giá nộp chưa đầy đủ cơ sở để xác minh năng lực tài chính thì được xác định là người tham gia đấu giá không đủ điều kiện về năng lực tài chính để tham gia đấu giá.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

- Không thuộc các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

6.3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản ban hành *(không tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá của liên danh giữa hai hay nhiều doanh nghiệp).*

6.4. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Đăng ký trực tiếp tại Tổ chức đấu giá tài sản.

7. Thẩm định các điều kiện trước khi tham gia cuộc đấu giá

Đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất chịu trách nhiệm phối hợp với đơn vị có tài sản, các cơ quan, đơn vị có liên quan thẩm định các điều kiện tham gia đấu giá của các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá.

8. Tiền bán hồ sơ cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá

8.1. Tiền bán hồ sơ cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá: 3.000.000 đồng/hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá *(theo quy định điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính).*

8.2. Tiền hồ sơ đã mua không hoàn trả lại cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; trừ trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính và Tổ chức đấu giá tài sản có trách nhiệm thu, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 1 Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

9. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

9.1. Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Bằng 20% giá khởi điểm của tài sản đấu giá/hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá. Tiền đặt trước được gửi vào 01 tài khoản của Tổ chức đấu giá tài sản mở tại 01 Ngân hàng thương mại trong 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá; các chi phí liên quan đến nộp, nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chi trả.

9.2. Xử lý tiền đặt trước: Thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định của pháp luật có liên quan.

10. Điều kiện tổ chức đấu giá: Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 *(hai)* đơn vị trở lên đăng ký tham gia và đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá.

11. Hình thức, phương thức, bước giá, trình tự đấu giá

11.1. Hình thức đấu giá

- Đấu giá trọn gói cả quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất.

- Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 của Luật Đấu giá tài sản.

11.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

11.3. Bước giá đấu giá: Không.

11.4. Trình tự, thủ tục đấu giá: Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

12. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Được sử dụng từ nguồn thu tiền sử dụng đất của UBND thành phố Sơn La.

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

13.1. Dự kiến giá trị tiền sử dụng đất thu được từ đấu giá

- Tiền cho thuê đất: Theo quyết định phê duyệt kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Sơn La.

- Tiền bán hồ sơ cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá *(ít nhất 02 bộ hồ sơ):* 3.000.000 đồng/1 bộ.

13.2. Dự kiến sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

- Chi trả tiền thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính.

- Các khoản chi trả cho hoạt động đấu giá cho thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

- Số tiền còn lại nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của Luật Ngân sách.

14. Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản: Công khai lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

15. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất: Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc UBND thành phố Sơn La.

16. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá và phê duyệt kết quả đấu giá tài sản

16.1. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức đấu giá tài sản phải thông báo bằng văn bản về kết quả đấu giá tài sản và chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá tài sản, danh sách tổ chức trúng đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La.

16.2. Chậm nhất 02 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ do Tổ chức đấu giá tài sản chuyển đến, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La có trách nhiệm rà soát kết quả cuộc đấu giá thành, báo cáo UBND thành phố Sơn La để gửi hồ sơ cuộc đấu giá đến Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm tra, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản và hoàn chỉnh các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.

17. Nộp tiền trúng đấu giá: Tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá *(sau khi đã trừ tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có))* và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật vào ngân sách nhà nước theo thông báo nộp tiền của cơ quan thuế.

18. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho tổ chức trúng đấu giá

18.1. Sau khi có đầy đủ chứng từ đã nộp tiền trúng đấu giá và nộp tiền ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký Hợp đồng thuê đất theo quy định.

18.2. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan tiến hành bàn giao đất tại thực địa cho tổ chức trúng đấu giá. Sau khi được bàn giao đất trên thực địa, Tổ chức trúng đấu giá liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để hoàn chỉnh các thủ tục theo quy định.

19. Trách nhiệm và quyền lợi của tổ chức trúng đấu giá

19.1. Trách nhiệm

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- Thực hiện các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Chấp hành các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường và các quy định của pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án.

- Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư và không quá 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa, Nhà đầu tư phải làm việc với các cơ quan chức

năng liên quan của tỉnh để hoàn tất các thủ tục triển khai đầu tư, đảm bảo điều kiện khởi công dự án và đưa đất vào sử dụng; trường hợp quá thời hạn trên sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Thực hiện các nghĩa vụ về tài chính và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

19.2. Quyền lợi

- Yêu cầu cơ quan, tổ chức có liên quan thực hiện các thủ tục theo đúng quy định của pháp luật trong quá trình lập, thẩm định, phê duyệt và triển khai thực hiện dự án.

- Thực hiện các quyền của người sử dụng đất khác có liên quan theo quy định của pháp luật về đất đai và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Được hưởng các chính sách ưu đãi của Nhà nước trong quá trình thực hiện dự án theo quy định của pháp luật *(nếu có).*

- Thực hiện các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

20. Điều kiện tổ chức đấu giá

20.1. Tài sản đấu giá phải được công khai giá khởi điểm; người tham gia đấu giá phải trả từ giá khởi điểm trở lên.

20.2. Phải có ít nhất 02 *(hai)* đối tượng trở lên đăng ký tham gia và đáp ứng đủ các điều kiện tham gia đấu giá; trường hợp sau khi hoàn tất các thủ tục theo quy định mà chỉ có 01 *(một)* đối tượng đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La báo cáo UBND thành phố Sơn La, UBND thành phố báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

21. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

21.1. Theo quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

21.2. Trường hợp tổ chức trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì cơ quan thuế có văn bản báo cáo UBND tỉnh *(qua Sở Tài nguyên và Môi trường)* để hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

22. Các nội dung khác: Các nội dung khác không quy định trong Phương án này thì được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

1.1. Tổ chức xác định giá đất khởi điểm, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

1.2. Có trách nhiệm tham gia thẩm định về điều kiện không vi phạm các quy định của pháp luật về đất đai của các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

1.3. Kiểm tra hồ sơ và trình UBND tỉnh quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê đất và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

2. Sở Tài chính: Hướng dẫn UBND thành phố Sơn La các thủ tục, hồ sơ thanh, quyết toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tiền trúng đấu giá theo quy định. Phối hợp với UBND thành phố Sơn La tháo gỡ những vướng mắc liên quan đến lĩnh vực tài chính trong quá trình triển khai thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng

3.1. Có trách nhiệm phối hợp với UBND thành phố Sơn La trong công tác thẩm định về sự phù hợp với các yêu cầu về chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch của các hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

3.2. Hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quản lý của ngành.

4. Sở Tư pháp: Cử đại diện đến tham dự, giám sát thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá mời.

5. Sở Kế hoạch và Đầu tư

5.1. Có trách nhiệm tham gia thẩm định về ngành nghề kinh doanh của các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

5.2. Hướng dẫn tổ chức trúng đấu giá thực hiện thủ tục ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư *(nếu có)*.

6. Sở Công thương: Có trách nhiệm tham gia thẩm định về ngành nghề kinh doanh của các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

7. Cục Thuế tỉnh: Có trách nhiệm tham gia thẩm định điều kiện về năng lực tài chính của các tổ chức đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

8. UBND thành phố Sơn La

8.1. Có trách nhiệm thẩm định về sự phù hợp với các yêu cầu về chỉ tiêu kiến trúc, quy hoạch của các hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc bán đấu giá.

8.2. Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La triển khai thực hiện các nội dung của phương án đấu giá theo thẩm quyền, đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

8.3. Phối hợp trong việc đảm bảo an ninh khu vực, bảo vệ môi trường, phòng chống cháy nổ nơi thực hiện dự án; cung cấp thông tin phục vụ thực hiện dự án.

8.4. Phối hợp với các cơ quan liên quan thực hiện kiểm tra, đôn đốc đơn vị trúng đấu giá thực hiện dự án theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng, đầu tư, bảo vệ môi trường và bảo đảm về thời gian theo quy định của pháp luật.

9. Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Sơn La

9.1. Triển khai thực hiện các nội dung của phương án đấu giá theo thẩm quyền, đúng quy định của pháp luật.

9.2. Lựa chọn, ký hợp đồng với tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định. Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

9.3. Tham mưu, báo cáo UBND thành phố Sơn La gửi hồ sơ cuộc đấu giá đến Sở Tài nguyên và Môi trường để kiểm tra, trình UBND tỉnh quyết định phê duyệt kết quả đấu giá tài sản, công nhận kết quả trúng đấu giá.

9.4. Chủ trì, phối hợp với các đơn vị có liên quan bàn giao đất tại thực địa cho tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

9.5. Thực hiện các thủ tục, hồ sơ thanh, quyết toán chi phí tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, tiền trúng đấu giá theo quy định.

10. Tổ chức đấu giá tài sản ***(thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất):*** Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện đúng các nội dung đã quy định trong Phương án đấu giá này và các quy định của pháp luật hiện hành.

Yêu cầu các Sở, ngành, UBND thành phố Sơn La, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Sơn La và các cơ quan, tổ chức có liên quan triển khai thực hiện Phương án đấu giá này theo đúng quy định của pháp luật./.

Mẫu số 01

NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

1. Tên nhà đầu tư:

2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư[1]:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính:

STT	Nội dung	Giá trị
I	**Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án**	
II	**Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư**	
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến kiện tụng (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện[2] (không gồm vốn đã được giải ngân cho các dự án đang thực hiện) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có))	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	

b) Tài liệu đính kèm

- Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có).

- Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán. Trường hợp đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ góp vốn chủ sở hữu thì đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ có văn bản cam kết và báo cáo tài chính chứng minh đảm bảo đủ vốn chủ sở hữu để góp vốn theo phương án tài chính của dự án.

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

- Danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác trong trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ xác định Nhà đầu tư không đủ năng lực tài chính để tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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