

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH SƠN LA**

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

Số: 1286/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 02 tháng 7 năm 2024

### **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, 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 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 Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Sơn La về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La;

Căn cứ Quyết định số 2823/QĐ-UBND ngày 27/12/2023 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La tại Tờ trình số 406/TTr-STNMT ngày 19/6/2024.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La kèm theo Quyết định này.

(Có Phương án chi tiết kèm theo)

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện**

**1.** Giao các Sở, ngành, UBND huyện Yên Châu theo chức năng quản lý và nhiệm vụ được phân công trong phương án để tổ chức triển khai thực hiện.

### **2. Sở Tài nguyên và Môi trường**

2.1. Chỉ đạo các phòng chuyên môn, Trung tâm phát triển quỹ đất triển khai phương án đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu, quy trình trình 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. *wt*



**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Công an tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước Sơn La; Chủ tịch UBND huyện Yên Châu; Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực Mai Sơn - Yên Châu; Chủ tịch UBND thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành./.

**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 3;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Các phòng: TH, KT - VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT - Thiệt 20 bản.

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



**Đặng Ngọc Hậu**



## PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

**Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La**

*(Kèm theo Quyết định số: 1286 /QĐ-UBND ngày 02/7/2024 của UBND tỉnh)*

### I. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

**1. Mục tiêu phương án đấu giá:** Đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

#### 2. Thông tin về dự án đầu tư:

2.1. Chủ trương đầu tư: Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Sơn La về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định số 2497/QĐ-UBND ngày 24/11/2023 của UBND tỉnh Sơn La về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

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

2.3. Tổng mức đầu tư: Khoảng 13.590,0 tỷ đồng *(theo Quyết định số 1277/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND tỉnh Sơn La)*.

2.4. Quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ nhà ở thương mại hạ tầng kỹ thuật, cụ thể:

- Quy mô dân số: Khoảng 35 người.

- Quy mô sử dụng đất: Tổng diện tích dự án là 961,7 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đầu tư xây dựng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 221,45 m<sup>2</sup>, gồm các hạng mục: Kè bao quanh, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, chiếu sáng,... theo quy hoạch được duyệt.

- Tổng số lô đất ở: 07 lô đất ở *(toàn bộ là lô nhà ở liền kề)* với tổng diện tích 740,25 m<sup>2</sup>;

- Tổng số nhà ở liền kề xây thô, hoàn thiện mặt ngoài: 07 căn với tổng diện tích sàn xây dựng 2.582,9 m<sup>2</sup> *(mật độ xây dựng tối đa: 87,23%; số tầng cao: 04 tầng; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,49 lần)* theo thiết kế được duyệt *(nhà đầu tư trúng đấu giá lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng đấu giá)*.



### 3. Thông tin về khu đất giá để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự

3.1. Vị trí khu đất đầu giá: Tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

3.2. Diện tích đất: 961,7 m<sup>2</sup> (Vị trí, ranh giới, diện tích đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 02-2024 thị trấn Yên Châu được Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường đo vẽ ngày 31/5/2024, được UBND thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu xác nhận đo vẽ phù hợp hiện trạng ngày 03/6/2024, được Phòng Đất đai và Đo đạc bản đồ kiểm tra ngày 06/6/2024 và được Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 06/6/2024).

3.3. Nguồn gốc và hiện trạng thửa đất đầu giá:

- Nguồn gốc thửa đất: Khu đất có nguồn gốc do UBND huyện Yên Châu thu hồi đất của bà Nguyễn Thị Yến theo Quyết định số 2038/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

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

- Về tài sản gắn liền với đất: Danh mục hiện trạng tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 425/QĐ-UBND ngày 17/4/2024 của UBND huyện Yên Châu về việc phê duyệt giá trị còn lại của tài sản (khu thương mại tổng hợp cũ) gắn liền với đất thuộc dự án: Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại Tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

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

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 13/01/2023 của UBND huyện Yên Châu về việc phê duyệt tổng mặt bằng khu vực thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại tiểu khu 1, thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

- Kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất đầu giá phù hợp với Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của UBND huyện Yên Châu được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2823/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 ở đô thị (ODT): 740,25 m<sup>2</sup>.
- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: 221,45 m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Đất ở đô thị: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá.

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý diện tích đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật về đất đai, wt

xây dựng và quy định khác có liên quan; chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

#### **4.3. Thời hạn sử dụng đất**

- Đất ở: 03 năm đối với tổ chức trúng đấu giá (*kể từ thời điểm có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá*); người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài (*theo quy định tại khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai năm 2013*).

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Không quá 12 tháng kể từ thời điểm có Giấy phép xây dựng. Sau khi hoàn thiện xong công trình chủ đầu tư thực hiện thanh quyết toán công trình và bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác và sử dụng.

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

5.1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Bắt đầu từ Quý III/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 giao đất có thu tiền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định tại khoản 2 Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

- Có đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại Điều 21 của Luật Nhà ở năm 2014 (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 1 Điều 75 của Luật Đầu tư năm 2020*).

- 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

a) Đảm bảo đủ các điều kiện về năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư.

- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (*theo mẫu đơn do tổ chức đấu giá tài sản phát hành*).

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án. 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.

b) 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.

c) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. *wt*

đ) Cam kết sử dụng đất đúng mục đích, xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo tiến độ triển khai xây dựng và đưa dự án vào hoạt động. Cam kết nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn; Cam kết chấp hành các quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản, bảo vệ môi trường và các quy định của địa phương trong quá trình thực hiện dự án.

e) Đã nộp đủ tiền mua hồ sơ, khoản tiền đặt trước theo quy định.

g) 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.

h) Không tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá của liên danh giữa hai hay nhiều doanh nghiệp.

6.3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tài sản: Theo mẫu do Tổ chức đấu giá tài sản ban hành.

6.4. Cách thức 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. Giá khởi điểm để đấu giá:** Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

### **9. Tiền bán hồ sơ cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá**

- Tiền bán hồ sơ: 1.000.000 đồng/hồ sơ.

- 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.

### **10. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước**

10.1. 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.

10.2. Xử lý tiền đặt trước: Thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 4 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (được bổ sung tại khoản 3 điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ). *wt*



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

- Hình thức đấu giá: Bằng bỏ phiếu trực tiếp
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.
- 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:** Theo Điều 3 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

### **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 giao đất có thu tiền sử dụng 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*): 2.000.000 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 Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính.
- Các khoản chi trả cho hoạt động đấu giá được thực hiện theo khoản 1, khoản 2 Điều 5 Thông tư số 48/2017/TT-BTC của Bộ Tài chính.
- Số tiền còn lại thực hiện theo quy định của Luật Ngân sách nhà nước.

**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 quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất:** Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

### **16. Điều kiện tổ chức đấu giá**

- Tài sản đấu giá phải được công khai giá khởi điểm; tổ chức tham gia đấu giá phải trả từ giá khởi điểm trở lên.
- Phải có ít nhất 02 (*hai*) tổ chức 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*) tổ chức đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Trung tâm phát triển quỹ đất báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

### **17. Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá và phê duyệt kết quả đấu giá tài sản**

- 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 thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

- 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 có trách nhiệm rà soát kết quả cuộc đấu giá thành và gửi hồ sơ cuộc đấu giá đến Sở Tài nguyên và Môi trường để thẩm định, trình UBND tỉnh Quyết định công nhận kết quả đấu giá và hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.

**18. 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.

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

- Sau khi có đầy đủ chứng từ đã nộp tiền trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường thừa ủy quyền UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và phối hợp với UBND huyện Yên Châu, các Sở, ngành có liên quan và UBND thị trấn Yên Châu, huyện Yên Châu tiến hành bàn giao thực địa khu đất cho tổ chức trúng đấu giá theo quy định.

- 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 thiện các thủ tục theo quy định.

**20. Triển khai thực hiện dự án:** Việc lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng, cấp giấy phép xây dựng, tổ chức thi công xây dựng,... được thực hiện theo quy định của pháp luật về xây dựng và các pháp luật khác có liên quan.

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

21.1. Trách nhiệm

- Tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt và thực hiện đầu tư xây dựng dự án theo quy định pháp luật về xây dựng; triển khai xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

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

- Tổ chức quản lý an ninh trật tự khu vực dự án đã đưa vào khai thác sử dụng và kinh doanh khi chưa chuyển giao việc quản lý vận hành với chính quyền địa phương.

- Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các dịch vụ khác liên quan trong phạm vi dự án theo quy định của pháp luật; quản lý, vận hành các công trình đã đưa vào khai thác theo nhiệm vụ được giao hoặc đến khi chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý.

- 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. *mt*



- 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.

## 21.2. 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.

- Cho thuê, cho thuê mua, bán nhà ở; thực hiện huy động vốn, thu tiền cho thuê, cho thuê mua, tiền bán nhà ở theo quy định.

- Thực hiện các quyền của người sử dụng đất và kinh doanh sản phẩm trong dự án theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Được thực hiện quản lý, khai thác hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo quyết định chủ trương đầu tư dự án của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với nhà ở được xây dựng trong dự án theo quy định.

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

## 22. Hủy kết quả đấu giá

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

22.2. 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) đề hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

**23. Các nội dung khác:** Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án 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. Chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất tổ chức thực hiện trình tự, thủ tục để đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

1.2. Trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định. *mt*

1.3. 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.

1.4. Cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

1.5. Kiểm tra hồ sơ và trình UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, công nhận chủ đầu tư dự án; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; bàn giao đất và thực hiện các nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **2. Sở Tài chính**

2.1. Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện hồ sơ, thủ tục trình UBND tỉnh ban hành giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các nội dung khác có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá.

2.2. Cử đại diện tham dự, giám sát việc thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất.

## **3. Sở Xây dựng**

3.1. Có trách nhiệm tham gia thẩm định về điều kiện làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở 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 Kế hoạch và Đầu tư:** 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. Sở Tư pháp:** Có trách nhiệm phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất thuộc trách nhiệm quản lý nhà nước về đấu giá tài sản theo quy định của Luật đấu giá tài sản và các văn bản pháp luật có liên quan.

**6. 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.

## **7. UBND huyện Yên Châu**

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. Nhận chuyển giao các công trình mà chủ đầu tư chuyển giao cho nhà nước quản lý, khai thác theo đúng công năng, có trách nhiệm bảo trì theo các quy định của pháp luật sau khi nhận chuyển giao. *not*



**8. 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 huyện Yên Châu, Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường 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./.

---

## 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<sup>(1)</sup>:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính:

STT	Nội dung	Giá trị
I	<b>Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án</b>	
II	<b>Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư</b>	
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 <sup>(2)</sup> (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 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.

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.