

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Nhà đầu tư (Chủ đầu tư) thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm hành chính tiểu khu 14 (Lô đất ODB), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc 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 Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Đấu giá 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; 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; 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 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; 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 về 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 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của 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; Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính về việc quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; Thông tư số 108/2020/TT-BTC

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;

Căn cứ Quyết định số 3235/QĐ-UBND ngày 24/12/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định số 693/QĐ-UBND ngày 21/4/2022 của UBND tỉnh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La; Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mộc Châu; Quyết định số 1583/QĐ-UBND ngày 23/8/2023 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu Trung tâm thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường Sơn La tại Tờ trình số: 498/TTr-STNMT ngày 29/8/2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư (*chủ đầu tư*) thực hiện dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

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

2. Sở Tài nguyên và Môi trường

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

2.2. Chịu trách nhiệm toàn diện về số liệu và quy 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.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 02/6/2022 của UBND tỉnh. *wst*

Điều 4. 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 Mộc Châu; Chi cục Trưởng Chi cục Thuế khu vực Mộc Châu - Vân Hồ; Chủ tịch UBND thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu; Thủ trưởng các đơn vị, tổ chức có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./..wt

Nơi nhận:

- TT tỉnh uỷ (b/c);
- TT HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Như Điều 4;
- 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**



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 để lựa chọn Nhà đầu tư (Chủ đầu tư) thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm hành chính tiểu khu 14 (Lô đất ODB), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La
(Kèm theo Quyết định số 1695/QĐ-UBND ngày 05/9/2023 của UBND tỉnh)

I. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Mục tiêu phương án đấu giá: Đấu giá để lựa chọn Nhà đầu tư (Chủ đầu tư) thực hiện dự án Khu dân cư trung tâm hành chính tiểu khu 14 (Lô đất ODB), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2. Thông tin về dự án đầu tư

2.1. Chủ trương đầu tư: Quyết định số 3076/QĐ-UBND ngày 14/12/2021 của UBND tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư trung tâm hành chính tiểu khu 14 (Lô đất ODB), thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

2.2. Hình thức đầu tư: Nhà đầu tư (chủ đầu tư) trực tiếp đầu tư và thực hiện dự án.

2.3. Tổng mức đầu tư: Khoảng **173,085 tỷ đồng**.

2.4. Mục tiêu và quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với tổng diện tích dự án là 19.753 m², trong đó:

- Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 51 lô với diện tích 11.173 m². Tổng số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 51 căn với tổng diện tích sàn xây dựng 23.793 m² theo thiết kế mẫu được duyệt, trong đó: Số nhà ở liền kề là 24 căn nhà ở với diện tích sàn xây dựng 8.520 m² (diện tích khu đất: 2.581 m²; mật độ xây dựng 82,5%; số tầng: 04; hệ số sử dụng đất tối đa: 3,3 lần); Số nhà ở biệt thự là 27 căn nhà ở với diện tích sàn xây dựng 15.273 m² (diện tích khu đất: 8.592 m² mật độ xây dựng 56,5% - 63,2%; số tầng: 03; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,69-1,9 lần).

- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 4.990 m², gồm các hạng mục: Hệ thống đường giao thông, hệ thống thoát nước mặt, nước thải, cấp nước, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc...theo quy hoạch được duyệt.

- Hạ tầng xã hội: Đầu tư xây dựng cây xanh vườn hoa, cây xanh theo quy hoạch được duyệt.

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

3.1. Diện tích khu đất đấu giá: 19.753 m².

+ Số nhà ở biệt thự: 31 căn nhà ở thuộc các lô đất BT-01, BT-02, BT-03 và BT-04 với diện tích sàn xây dựng 14.331,9 m² (diện tích khu đất: 7.807 m² mật độ xây dựng 60-65%; số tầng: 03; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,8-1,95 lần).

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

3.1. Diện tích khu đất đấu giá: 33.147 m².

3.2. Đơn vị có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La.

3.3. Vị trí khu đất đấu giá: Tiểu khu 12, tiểu khu 13, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

3.4. Về nguồn gốc và hiện trạng khu đất

- Về nguồn gốc khu đất: Nằm trong tổng diện tích 108.500 m² đất UBND tỉnh Sơn La đã thu hồi đất quốc phòng để giao cho UBND huyện Mộc Châu quản lý theo Quyết định số 1269/QĐ-UBND ngày 15/9/1997. Toàn bộ khu đất đã được UBND huyện Mộc Châu giải phóng mặt bằng (Theo các Quyết định số: 467/QĐ-UBND, 468/QĐ-UBND, 469/QĐ-UBND ngày 09/3/2021, số 470/QĐ-UBND ngày 10/3/2021, số 657/QĐ-UBND ngày 31/3/2021, số 855/QĐ-UBND ngày 26/4/2021 và số 1230/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 của UBND huyện Mộc Châu). Ngày 07/5/2022, UBND tỉnh Sơn La ban hành Quyết định số 780/QĐ-UBND về việc thu hồi đất, chuyển mục đích sử dụng đất, giao đất cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường để quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Nhà ở thương mại và hạ tầng khu đô thị Tây Tiến, thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc Châu, tỉnh Sơn La.

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

3.5. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và các quy hoạch có liên quan

- Về quy hoạch chi tiết: Được UBND huyện Mộc Châu phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 theo Quyết định số 2379/QĐ-UBND ngày 13/9/2021.

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Mộc Châu được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 2793/QĐ-UBND ngày 30/12/2022.

4. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

4.1. Mục đích sử dụng đất

- Đất ở (ODT): 15.192 m².

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật (DGT): 10.968 m².

- Đất công viên cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan (DKV): 6.987 m².

4.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất

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

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và vườn hoa, cây xanh: 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, 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: 50 năm đối với tổ chức 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 giao thông, hạ tầng kỹ thuật và công viên cây xanh, mặt nước, hồ cảnh quan: Không quá 12 tháng kể từ thời điểm chủ đầu tư hoàn thành việc phê duyệt dự án. 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. Dự kiến thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Bắt đầu từ quý III năm 2023 trở đi.

6. Đối tượng, điều kiện và cách thức 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 của Luật Nhà ở năm 2014 và 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 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*). *wt*

+ 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 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 và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trúng đấu giá phải nộp 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) 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 trong thời gian 40 tháng kể từ thời điểm được giao đất để thực hiện dự án. Cam kết nộp tiền trúng đấu giá đầy đủ, đúng hạn; Cam kết thực hiện các quy định về phòng cháy chữa cháy, thiết kế xây dựng và bảo vệ môi trường; *wt*

d) 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.

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

e) 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.

g) 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 chủ trì, 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: Giao Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại 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; Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

9. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá

- Tiền bán hồ sơ: 4.000.000 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 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 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 ^{wt}

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).

11. Hình thức, phương thức, 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 kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Từ nguồn thu sử dụng đất ngân sách cấp tỉnh.

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

13.1. Dự kiến số tiền thu được

- 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 hồ sơ): 8.000.000 đồng.

13.2. Đề xuất 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. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Công khai lựa chọn Tổ chức đấu giá tài sản theo 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. Dự kiến đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường.

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

- 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. *wt*

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 trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

- Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của tổ chức 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 Mộc Châu, các Sở, ngành có liên quan và UBND thị trấn Mộc Châu, huyện Mộc 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.

19. Triển khai thực hiện dự án

19.1. 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.

19.2. Tổ chức giám sát chất lượng thi công xây dựng công trình: Đối với các công trình giao cho Nhà nước đã được xác định trong dự án, Nhà đầu tư thực hiện ký kết hợp đồng với Ban Quản lý dự án cấp tỉnh hoặc cấp huyện nơi có dự án thực hiện gói thầu tư vấn giám sát thi công xây dựng.

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

20.1. 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. wt

- 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 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 tại điểm i khoản 1 Điều 64 của Luật Đất đai năm 2013.

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

20.2. 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.

21. Điều kiện tổ chức đấu giá

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

- 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 báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường để báo cáo UBND tỉnh xem xét, quyết định.

22. Hủy kết quả đấu giá

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

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*) để 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 để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định.

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 Quyết định đấu giá, 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 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.

2.3. Hướng dẫn Trung tâm phát triển quỹ đất 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.

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. *wt*

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

3.3. 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

4.1. 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.

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

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

6.1. 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.

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

7. UBND huyện Mộc Châu

7.1. Phối hợp với Tổ chức trúng đấu giá triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; hướng dẫn chủ đầu tư đảm bảo các quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê theo quy định của pháp luật về đất đai.

7.2. 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.

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

7.4. Phối hợp với các cơ quan có liên quan thực hiện kiểm tra, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

7.5. 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 ký nhận chuyển giao.

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 *not*

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 Mộc Châu, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh 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⁽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. *wt*

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. *ut*