

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH LÀO CAI**

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

Số: **1749** /QĐ-UBND

Lào Cai, ngày **26** tháng 5 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

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

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

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

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số 2324/QĐ-UBND ngày 31/7/2019 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực dọc tỉnh lộ 156 đi Bát Xát (đoạn từ cầu Sập đến hết địa phận thành phố Lào Cai);

Căn cứ Quyết định số 4504/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 của Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai về việc phê duyệt báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình: Đầu tư xây

dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư đường N5, thôn 9 xã Đồng Tuyển (nay là phường Duyên Hải), thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 441/QĐ-UBND ngày 24/02/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 4149/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt thay đổi quy mô, địa điểm của dự án có sử dụng đất ở tại đô thị trong điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Lào Cai;

Căn cứ Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai;

Theo đề nghị của Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai tại Tờ trình số 230/TTr-UBND ngày 05/5/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai; cụ thể như sau:

(Có phụ lục Phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Giao UBND thành phố Lào Cai chủ trì tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải - Xây dựng; Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND thành phố Lào Cai; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

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

Nơi nhận:

- TT. UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- CVP, PCVP2;
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, QLĐT3, TNMT.

Fau

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



Nguyen
Nguyễn Trọng Hải

PHỤ LỤC

Phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai

(Kèm theo Quyết định số: 1749 /QĐ-UBND ngày 26 /5/2021 của UBND tỉnh Lào Cai)



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

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

1.1.1. Tổng diện tích sử dụng đất thực hiện dự án (theo Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai) là 4.762,7 m².

1.1.2. Tổng diện tích đất đủ điều kiện đưa ra đấu giá thực hiện dự án gồm toàn bộ diện tích đất ở LK09 với diện tích 4.762,7 m² theo ranh giới điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực dọc Tỉnh lộ 156 đi Bát Xát (đoạn từ cầu Sập đến hết địa phận thành phố Lào Cai) được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt tại Quyết định số 2324/QĐ-UBND ngày 31/7/2019. Diện tích đất giao cho tổ chức trúng đấu giá được phép kinh doanh là 4.762,7 m², cụ thể:

- Đầu tư trực tiếp xây dựng 47 căn nhà liền kề thuộc lô LK09 với tổng diện tích sử dụng đất là 4.762,7 m².

- Tổng diện tích sàn 7.620,3 m².

- Mật độ xây dựng, chiều cao tối đa, số tầng/sàn chi tiết, theo bảng sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Chiều cao tối đa (m)	Số tầng	Số lô
1	Đất ở đô thị	LK09	4.762,7	80%	12,0	02	47

1.1.3. Vị trí: Phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết tại Quyết định số 2324/QĐ-UBND ngày 31/7/2019.

1.2. Hạ tầng kỹ thuật: Hạ tầng kỹ thuật đã được nhà nước đầu tư xây dựng.

1.3. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

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

1.4.1. Về quy hoạch:

Dự án đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu vực dọc Tỉnh lộ 156 đi Bát Xát (đoạn từ cầu Sập đến hết địa phận thành phố Lào Cai) theo Quyết định số 2324/QĐ-UBND ngày 31/7/2019.

1.4.2. Về kế hoạch sử dụng đất:

Dự án nằm trong danh mục dự án, công trình đăng ký thực hiện trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 của thành phố Lào Cai, tại Quyết định số 4149/QĐ-UBND ngày 20/11/2020 của UBND tỉnh Lào Cai.

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

2.1. Mục đích sử dụng đất:

Đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai nhằm thực hiện hóa quy hoạch chi tiết đã được UBND tỉnh phê duyệt, đồng thời góp phần tăng thu ngân sách nhà nước từ việc đấu giá quyền sử dụng đất và đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, góp phần hoàn thiện các tiêu chuẩn của đô thị loại I thành phố Lào Cai.

2.2. Hình thức giao đất:

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, tỉnh Lào Cai, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 27/11/2020.

2.3. Thời hạn sử dụng đất:

Thực hiện theo khoản 3 Điều 126 của Luật Đất đai và theo Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 27/11/2020, cụ thể như sau:

- Nhà nước giao đất cho tổ chức trúng đấu giá thực hiện dự án đầu tư (sau đây gọi là nhà đầu tư). Thời hạn giao đất thực hiện dự án là 50 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án (trong đó thời gian đầu tư xây dựng là 03 năm kể từ ngày được UBND tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án; thời gian kinh doanh là 47 năm kể từ khi hoàn thành xây dựng).

- Nhà đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành việc xây dựng thô, hoàn thiện mặt ngoài nhà khi đủ điều kiện theo quy định. Người mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

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

- Tổ chức bán đấu giá trong Quý II/2021 hoặc Quý III/2021.
- Niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 35 và Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.
- Địa điểm đấu giá: Theo thông báo của đơn vị tổ chức đấu giá.

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

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

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

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

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

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

4.2.1. Có văn bản gửi UBND thành phố Lào Cai đề nghị được đánh giá hồ sơ (về đối tượng, các điều kiện được tham gia đấu giá) để tham gia đấu giá.

4.2.2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật, phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh "Kinh doanh bất động sản" và Chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của tổ chức phải được công chứng hoặc chứng thực); đã tham gia các dự án bất động sản tương tự (quy mô, tổng mức đầu tư...).

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

4.2.4. Điều kiện năng lực tài chính:

- Nhà đầu tư phải có vốn thuộc chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án tương ứng với số tiền là **5.262.000.000 đồng** (bằng chữ: Năm tỷ, hai trăm sáu mươi hai triệu đồng) theo quy định tại khoản 2 Điều 14 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, được thể hiện tại Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán do đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện.

- Có bản cam kết cho vay vốn của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính trong nước để thực hiện dự án nếu trúng đấu giá (bản chính). Vốn vay tối đa mà nhà đầu tư tham gia đấu giá phải huy động 80% tổng mức đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là: **21.046.000.000 đồng** (bằng chữ: Hai mươi một tỷ, không trăm bốn mươi sáu triệu đồng).

- Tài liệu kèm theo để chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư gồm:

+ Bản cam kết bố trí nguồn vốn chủ sở hữu, vốn vay kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính (Nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương

mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai, kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang).

+ Báo cáo tài chính năm 2020 đã được kiểm toán do đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện. Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm, tổ chức đấu giá phải nộp báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm tham gia đấu giá (*bản sao công chứng*).

+ Bản cam kết nộp tiền sử dụng đất theo quy định, sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ sau khi trúng đấu giá, đồng thời tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai được UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 4237/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 và các quy định hiện hành của pháp luật về quản lý, sử dụng, bảo vệ đất đai (*bản chính*).

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

4.2.5. Về kinh nghiệm:

Số lượng tối thiểu các dự án mà nhà đầu tư tham gia đấu giá hoặc thành viên tham gia liên danh hoặc đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu: 02 dự án. Cách xác định dự án như sau:

+ Loại 1: Dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã và đang tham gia trong vòng 10 năm gần nhất với vai trò là nhà đầu tư, có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng **13.154.000.000 đồng** (*bằng chữ: Mười ba tỷ, một trăm năm mươi bốn triệu đồng*).

+ Loại 2: Dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã và đang tham gia trong vòng 10 năm gần nhất với vai trò là nhà thầu chính, có giá trị gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng **7.893.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bảy tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu đồng*).

+ Loại 3: Dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện đã và đang tham gia trong vòng 10 năm gần nhất với vai trò là nhà thầu chính, có giá trị gói thầu/hợp đồng tối thiểu bằng **7.893.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Bảy tỷ, tám trăm chín mươi ba triệu đồng*).

* Cách xác định dự án như sau:

- Quy định về 01 dự án đảm bảo yêu cầu là: 01 dự án Loại 1 hoặc tương đương.

- Quy định về quy đổi tương đương các loại dự án:

+ 01 dự án thuộc Loại 2 bằng 0,7 dự án thuộc Loại 1.

+ 01 dự án thuộc Loại 3 bằng 0,4 dự án thuộc Loại 1.

- Cách thức làm tròn số trong trường hợp số lượng dự án được quy đổi tương đương là số lẻ như sau:

Phương thức làm tròn số lẻ nếu bằng từ 0,6 dự án trở lên được làm tròn thành 01 dự án, cụ thể:

+ 2,6 dự án được làm tròn thành 03 dự án; 2,5 dự án được tính thành 02 dự án.

+ Ví dụ: Nếu nhà đầu tư có 01 dự án Loại 1, 02 dự án Loại 2, 02 dự án Loại 3 thì tổng số dự án tương tự của nhà đầu tư là: $1 + 0,7*2 + 0,4*2 = 3,2$ (tương đương 03 dự án).

Lưu ý:

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

- Nêu cụ thể nguồn vốn dành riêng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước sau khi trúng đấu giá; nguồn vốn chủ sở hữu, nguồn vốn vay tín dụng huy động dành riêng cho việc triển khai thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai;

- Kèm theo bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang;

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia đấu giá bố trí để thực hiện dự án được xác định căn cứ vào báo cáo tài chính năm 2020 đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán và bản kê khai thông tin về tình hình huy động vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện dở dang. Trong đó phải trừ đi phần vốn là khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất là 20% giá trị khởi điểm.

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

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

- Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia đấu giá tham gia nhiều dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư tham gia đấu giá phải lập danh mục dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư tham gia đấu giá đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở

hữu nhà đầu tư tham gia đấu giá cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác theo quy định.

- Trường hợp nhà đầu tư tham gia đấu giá là liên danh các nhà đầu tư thì từng thành viên liên danh phải cung cấp bản cam kết bố trí vốn chủ sở hữu và vốn cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính cho từng thành viên liên danh hoặc cung cấp bản cam kết cho vay của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tài chính cho cả liên danh theo phân công nhiệm vụ trong thỏa thuận liên danh (*trường hợp này cam kết tín dụng phải thể hiện rõ số chủ sở hữu và vốn vay của từng thành viên liên danh*).

(2) Kinh nghiệm của Nhà đầu tư tham gia đấu giá được thể hiện thông qua số dự án/hợp đồng trong lĩnh vực tương tự mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính và các dự án mà đối tác của nhà đầu tư đã thực hiện. Nhà đầu tư tham gia đấu giá cung cấp bảng tổng hợp danh sách các dự án thuộc lĩnh vực tương tự với dự án đang xét theo yêu cầu của bảng tiêu chuẩn đánh giá trong đó cần thể hiện: Tổng mức đầu tư; tổng giá trị gói thầu/hợp đồng; tính chất tương đồng với dự án đang xét; thời gian thực hiện; tiến độ thi công hoàn thành; kèm theo các tài liệu chứng minh. Nhà đầu tư tham gia đấu giá chỉ được trích dẫn kinh nghiệm thực hiện một dự án tương tự một lần duy nhất (*tham gia với tư cách độc lập hoặc thành viên của liên danh*) có thể nắm giữ nhiều vai trò trong dự án được nói đến.

(3) Nhà đầu tư tổ chức xây dựng nhà ở để kinh doanh bất động sản theo quy định. Thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn Luật Nhà ở và pháp luật hiện hành.

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

5. Tổng mức đầu tư để thực hiện dự án

Khái toán tổng vốn đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại (*nhà ở liền kề*) là: **26.308.621.000 đồng** (*bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, ba trăm linh tám triệu, sáu trăm hai mươi một nghìn đồng*).

6. Mức phí tham gia đấu giá

Tiền bán hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá là 1.000.000 đồng/hồ sơ (*thực hiện theo quy định tại Thông tư số: 48/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài Chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản*).

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

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

8. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp được quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

- Phương thức đấu giá: Đấu giá thực hiện theo phương thức trả giá lên được quy định tại Khoản 10 Điều 5 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

9. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: Ngân sách nhà nước cấp năm 2021.

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

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

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

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

- Phương thức thanh toán tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá: Theo quy định Điều 13 của Thông tư số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP.

- Thời hạn nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 4 Điều 18 của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020, cụ thể: chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế Khu vực Lào Cai – Mường Khương ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo; chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày Chi cục Thuế Khu vực Lào Cai - Mường Khương ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, nhà đầu tư phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo. Nhà nước khuyến khích nhà đầu tư hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá trước thời hạn nêu trên.

12. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá

Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

13. Bàn giao đất cho người trúng đấu giá

Sau khi người trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá, UBND thành phố Lào Cai phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá và hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

14. Hủy kết quả trúng đấu giá và xử lý khi hủy kết quả trúng đấu giá

- Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Khoản 5 Điều 68 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 Điều 1 của Nghị định

số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

- Xử lý khoản tiền đất trước khi hủy kết quả trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

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

Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thành việc đo đạc địa chính, xác định diện tích chính xác đối với các thửa đất, cụ thể các trường hợp như sau:

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

- Trường hợp sau khi đo đạc, phát sinh thêm thửa đất mới, UBND thành phố Lào Cai đề nghị xác định giá khởi điểm và thực hiện quy trình đấu giá đối với thửa đất phát sinh theo quy định.

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

16. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

- Giao UBND thành phố Lào Cai tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Giao UBND thành phố Lào Cai thành lập Tổ tư vấn hỗ trợ và thẩm định đánh giá hồ sơ năng lực của các khách hàng tham gia đấu giá (*thành phần bao gồm: Thường trực UBND thành phố Lào Cai làm Tổ trưởng, thành viên gồm lãnh đạo cấp phòng của các sở: Tài Chính, Giao thông vận tải - Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Cục Thuế tỉnh*). Tổ tư vấn hỗ trợ và thẩm định gửi kết quả đánh giá để UBND thành phố Lào Cai phê duyệt danh sách các khách hàng đủ điều kiện tham gia đấu giá.

17. Tổ chức thực hiện:

17.1. UBND thành phố Lào Cai:

- Chủ trì, giao phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng khu nhà ở thương mại trên quỹ đất đường N5, phường Duyên Hải, thành phố Lào Cai theo quy định của pháp luật; có văn bản gửi, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, trình UBND tỉnh quyết định đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai, hành chính, an ninh trật tự, xây dựng, tài nguyên và môi trường trên địa bàn, theo thẩm quyền quy định của pháp luật.

- Các trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

17.2. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Thẩm định hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất, tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm đấu giá, trình UBND tỉnh phê duyệt quyết định đấu giá, giá khởi điểm đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Thực hiện đo đạc địa chính; chủ trì, hướng dẫn nhà đầu tư hoàn thiện hồ sơ, thủ tục, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.
- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về tài nguyên và môi trường theo quy định của pháp luật hiện hành;

17.3. Sở Giao thông vận tải - Xây dựng:

- Hướng dẫn nhà đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án theo các quy định pháp luật từ chấp thuận đầu tư dự án đến cấp phép xây dựng sau khi có kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Tổ chức thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công theo quy định.
- Quản lý nhà nước về quy hoạch, kiến trúc, xây dựng, nhà ở theo quy định đối với dự án.
- Kiểm tra việc thực hiện các quy định về quản lý chất lượng công trình xây dựng thuộc dự án do nhà đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành. Một số nội dung cụ thể:
 - + Kiểm tra công tác nghiệm thu trong quá trình thi công xây dựng;
 - + Kiểm tra công tác nghiệm thu khi hoàn thành thi công xây dựng hạng mục công trình, công trình xây dựng đưa vào sử dụng.
 - + Kiểm tra tiến độ thực hiện dự án theo quy định.

17.4. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về Kế hoạch và Đầu tư.
- Giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định.

17.5. Cơ quan thuế:

- Thông báo, đôn đốc nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định.
- Cung cấp thông tin tiến độ thu nộp ngân sách nhà nước tiền trúng đấu giá theo đề nghị của các cơ quan chức năng.
- Thực hiện trách nhiệm quản lý thuế đối với nhà đầu tư, dự án theo quy định.

17.6. Trách nhiệm của nhà đầu tư:

Nhà đầu tư có trách nhiệm lập, trình cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định; đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định; thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định về quy hoạch, đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các quy định của pháp luật có liên quan.