

Số: 1228/QĐ-UBND

Sơn La, ngày 17 tháng 6 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất
để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư lô số 3A,
dọc suối Nậm La, 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;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

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

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 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;

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 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ 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;

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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La tại Tờ trình số 428/TTr-STNMT ngày 11/6/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La.

(Có phương án chi tiết kèm theo)

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao 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. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ đạo Trung tâm phát triển quỹ đất triển khai thực hiện các nội dung của phương án theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. 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; Cục trưởng Cục thuế tỉnh; 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 – Sở Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND phường Tô Hiệu, thành phố Sơn La; 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. *./w*

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;
- Trung tâm thông tin tỉnh;
- Lưu: VT - Hiệu 20 bản.

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



Hùng
Lò Minh Hùng



**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 chủ đầu tư thực hiện dự án
Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La**
(Kèm theo Quyết định số 1228/QĐ-UBND ngày 17/6/2020 của UBND tỉnh Sơn La)

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;

Luật Bảo vệ môi trường ngày 23/6/2014;

Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

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

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 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 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 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; 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;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của 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;

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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin về khu đất đấu giá

1.1. Diện tích khu đất đấu giá: 16.925,33 m².

1.2. Đơn vị có tài sản đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sơn La (sau đây gọi là Trung tâm Phát triển quỹ đất).

1.3. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá

1.3.1. Vị trí: Bản Hẹ và Tổ 5, phường Tô Hiệu, thành phố Sơn La.

1.3.2. Ranh giới

- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông giáp đường kè suối Nậm La;
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp dự án khu dân cư Hồ Sanh.

1.4. Hiện trạng khu đất đấu giá

- Khu đất đã được UBND thành phố Sơn La hoàn thành công tác thu hồi đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Khu đất có mốc giới, ranh giới rõ ràng, không tranh chấp với các chủ sử dụng giáp ranh.

- Về tài sản trên đất: Không có.

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

- Quy hoạch: Theo Quyết định số 3131/QĐ-UBND ngày 30/12/2016 của UBND tỉnh Sơn La về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi – Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La, tỉnh Sơn La; Quyết định số 1124/QĐ-UBND ngày 05/5/2017 của UBND tỉnh Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch sử dụng đất và Quy hoạch giao thông đồ án điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi – Chiềng Xôm*); Quyết định số 1037/QĐ-UBND ngày 06/5/2020 của UBND thành phố Sơn La về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch sử dụng đất thuộc đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dọc suối Nậm La (*đoạn Chiềng Còi - Chiềng Xôm*) thành phố Sơn La - Khu đất ngoài phạm vi dự án lô 3A tại tổ 5 phường Tô Hiệu.

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2020 thành phố Sơn La được UBND tỉnh Sơn La phê duyệt tại Quyết định số 194/QĐ-UBND ngày 31/01/2020.

- Chủ trương đầu tư dự án được UBND tỉnh Sơn La chấp thuận tại Công văn số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư lô số 3A dọc suối Nậm La, thành phố Sơn La (*thay đổi lần 3*).

2. Hình thức, mục tiêu và quy mô đầu tư

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

2.2. Tổng mức đầu tư: Khoảng 61,609 tỷ đồng.

2.3. Mục tiêu và quy mô đầu tư: Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và nhà ở với tổng diện tích dự án là 16.925,33 m², trong đó: *xx*

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với diện tích 6.042,24 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 (trong đó, đất giao thông: 5.757,93 m²; đất bãi đỗ xe: 284,31 m²).

- Đầu tư xây dựng công viên cây xanh, cảnh quan theo quy hoạch được duyệt với diện tích là 376,17 m² thuộc lô đất CX3-1.

- Đầu tư xây dựng 01 công trình thương mại, dịch vụ thuộc lô đất HH3-4 (diện tích lô đất: 202,72 m²; diện tích sàn xây dựng: 243,3 m²; mật độ xây dựng: 60%; chiều cao tối đa: 10m; hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần).

- Quy mô số lô đất ở, nhà ở xây thô: Tổng số lô đất ở là 99 lô với diện tích là 10.304,2m². Trong đó:

+ Số lô đất phục vụ tái định cư là 07 lô thuộc lô đất TDC3-01 với diện tích 788,52 m² (không thực hiện đấu giá);

+ Số nhà ở xây thô, hoàn thiện mặt ngoài là 27 căn với tổng diện tích sàn xây dựng là 7.104,62 m² theo thiết kế được duyệt (nhà đầu tư lập trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt sau khi trúng đấu giá) thuộc các lô đất OC3-1, OC3-2 và OC3-4 (diện tích khu đất: 2.631,34 m²; mật độ xây dựng: 80%; chiều cao tối đa: 16 m; hệ số sử dụng đất tối đa: 2,7 lần);

+ Đối với 65 lô đất còn lại (đất ở liền kề) với diện tích 6.884,34 m² sau khi Nhà đầu tư trúng đấu giá đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật thiết yếu và hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án có thể chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp xây dựng nhà ở thương mại hoặc xin ý kiến thống nhất của Bộ Xây dựng trước khi chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy định tại Điều 11 Thông tư liên tịch số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của liên Bộ Xây dựng và Bộ Tư pháp và Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

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

3.1. Mục đích sử dụng đất:

- Đất ở đô thị: 10.304,2 m² (99 lô đất ở);
- Đất thương mại, dịch vụ: 202,72 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 6.042,24 m²;
- Đất công viên, cây xanh: 376,17 m².

3.2. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Khu đất ở diện tích 10.304,2 m² (99 lô đất ở). Trong đó:

+ Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất: 9.515,68 m² (92 lô đất ở).

+ Đối với diện tích đất ở là 788,52 m² (07 lô đất ở) để phục vụ tái định cư (không thực hiện đấu giá) giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý để thực hiện san

nền, đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật liên quan và chuyển giao cho chính quyền địa phương quản lý, sử dụng sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng.

- Diện tích đất thương mại, dịch vụ là 202,72 m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật là 6.042,24 m²; đất công viên, cây xanh là 376,17 m²: Giao nhà đầu tư trúng đấu giá quản lý diện tích đất để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy định của 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.

3.3. Thời hạn sử dụng đất

- Đất ở:

- + Đối với 9.515,93 m² đất (92 lô đất ở) thời hạn giao đất (đối với người trúng đấu giá) là 50 năm, người mua đất ở hoặc 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 Luật Đất đai năm 2013).

- + Đối với 788,52 m² đất (07 lô đất ở) phục vụ tái định cư: Giao cho nhà đầu tư trong thời gian thực hiện dự án, sau đó nhà đầu tư bàn giao cho nhà nước để giao cho hộ tái định cư với thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

- Đất thương mại, dịch vụ: 50 năm.

- Đất công trình công cộng (hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, cảnh quan): Chủ đầu tư được sử dụng đất trong thời gian thực hiện dự án. Sau khi hoàn thiện xong công trình chủ đầu tư bàn giao lại cho chính quyền địa phương quản lý, khai thác và sử dụng.

4. Dự kiến thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Tháng 7/2020.

5. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá

5.1. 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 hoặc cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

- Có Giấy chứng nhận đăng ký ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định.

5.2. Điều kiện tham gia đấu giá

- Có vốn pháp định theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản.

- Có vốn thuộc sở hữu không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 2, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ (Chứng minh bằng văn bản hợp lệ).

- Có khả năng huy động vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức cá nhân khác (*Chứng minh bằng văn bản hợp lệ*).

- Ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư.

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

- Một tổ chức chỉ được 01 đơn vị tham gia đấu giá; 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.

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

5.3. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Đăng ký trực tiếp tại Trung tâm phát triển quỹ đất hoặc Tổ chức đấu giá tài sản.

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

- Trường hợp tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại Trung tâm phát triển Quỹ đất thì ngay sau ngày kết thúc nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, Trung tâm phát triển quỹ đất gửi hồ sơ đề Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và thông báo kết quả thẩm định hồ sơ cho tổ chức đấu giá để tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hồ sơ trực tiếp tại Tổ chức đấu giá tài sản thì ngay sau ngày kết thúc nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá Tổ chức đấu giá tài sản chuyển hồ sơ đề Trung tâm phát triển quỹ đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường xin ý kiến thẩm định của Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp và thông báo kết quả thẩm định hồ sơ cho tổ chức đấu giá để tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật.

7. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá:

- Hồ sơ gồm 02 gói (*đất ở; đất thương mại, dịch vụ*): 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 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.

8. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

8.1. Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Bằng 10% 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 tại tỉnh Sơn La trong 03 ngày làm việc trước ngày mở cuộc đấu giá và khoản tiền đặt trước không được tính lãi, các chi phí liên quan đến nộp, nhận lại tiền đặt trước do người tham gia đấu giá chi trả.

8.2. Xử lý tiền đặt trước: Thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

9. Hình thức, phương thức, trình tự đấu giá

- Hình thức đấu giá: Bằng bỏ phiếu gián 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.

10. Kinh phí, nguồn kinh phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: 411,45 triệu đồng *(từ nguồn thu sử dụng đất cấp tỉnh năm 2020 theo Quyết định số 1022/QĐ-UBND ngày 21/5/2020 của UBND tỉnh Sơn La).*

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

11.1. Dự kiến số tiền thu được:

- Tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất: Theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của UBND tỉnh.
- Tiền cho thuê đất trong 50 năm *(tạm tính)*: 38.770.000 đồng/năm.
- Tiền bán hồ sơ cho tổ chức đăng ký tham gia đấu giá *(ít nhất là 02 bộ hồ sơ)*: 8.000.000 đồng.

11.2. 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 Phụ lục số 02 ban hành kèm theo Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính.
- Các khoản chi trả cho hoạt động đấu giá cho thuê đất được thực hiện theo khoản 1, 2 Điều 5 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính.
- Số tiền còn lại nộp vào ngân sách tỉnh theo quy định của Luật Ngân sách.

12. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Công khai lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

13. 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.

14. 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 thành, 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.

- 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, công nhận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án và hoàn thiện các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật.

15. 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*), nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Sơn La, nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo nội dung tại mục 16 Công văn số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính khác theo quy định của pháp luật vào ngân sách nhà nước theo thông báo của Cục thuế tỉnh.

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

Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của cấp có thẩm quyền và giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước của tổ chức trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan và Trung tâm phát triển quỹ đất tiến hành bàn giao khu đất tại thực địa cho tổ chức trúng đấu giá theo quy định.

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

17.1. Trách nhiệm

- Phải nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa theo quy định tại Quyết định số 55/2018/QĐ-UBND ngày 26/12/2018 của UBND tỉnh Sơn La, nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% theo nội dung tại mục 16 Công văn số 1749/UBND-KT ngày 05/6/2020 của UBND tỉnh và thực hiện các nghĩa vụ về tài chính khác theo quy định của pháp luật.

- Phải lập báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định tại Mục 6 Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/5/2019 của Chính phủ*) quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

- 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 phê 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 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.

- 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 Luật Đất đai năm 2013.

17.2. Quyền lợi

- Được 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.

- Được 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.

- Được 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 chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án theo quy định của 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.

- Được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 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.

18. Các nội dung khác: Các nội dung khác liên quan đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất không quy định trong Phương án này thì được thực hiện theo các quy định của pháp luật hiện hành.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá.

- Xác định giá đất, trình Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh, trình UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất; trình UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và công nhận chủ đầu tư dự án; phối hợp bàn giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức trúng đấu giá theo quy định.

2. Sở Tài chính

Là cơ quan Thường trực Hội đồng thẩm định giá đất cụ thể của tỉnh, có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan liên quan trong việc thẩm định giá đất cụ thể, giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định và các nội dung có liên quan trong quá trình tổ chức đấu giá.

3. Sở Xây dựng

Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tham mưu thực hiện các chức năng quản lý nhà nước về xây dựng; hướng dẫn chủ đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục liên quan đến lĩnh vực quản lý ngành.

4. Cục thuế tỉnh

- Thông báo đến tổ chức trúng đấu giá quyền sử dụng đất để nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

- Tổ chức thu tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa, thu tiền phát triển nhà ở xã hội nộp vào ngân sách cấp tỉnh đối với tổ chức trúng đấu giá.

5. UBND thành phố Sơn La

- 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.

- Tổ chức, phối hợp với Chủ đầu tư triển khai thực hiện dự án theo đúng quy hoạch chi tiết xây dựng được duyệt và văn bản 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.

- Phối hợp với các cơ quan có liên quan để thực hiện kiểm tra, đơn 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.

- 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.

Yêu cầu các sở, ngành, UBND thành phố Sơn La, Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và các đơn vị có liên quan tổ chức triển khai thực hiện phương án đảm bảo đúng quy định pháp luật./.

