

Số: /QĐ-UBND

Lào Cai, ngày

tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện
Dự án Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 57/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16/5/2017 của Chính phủ quy định một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của

người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thị xã Sa Pa;

Căn cứ Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Căn cứ Quyết định số 1527/QĐ-UBND ngày 22/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Căn cứ Quyết định số 2017/QĐ-UBND ngày 19/11/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc xác định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Lào Cai tại Tờ trình số 382/TTr-SNNMT ngày 20/11/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai; cụ thể như sau:

1. Về địa điểm, nguồn gốc, hiện trạng của khu đất đấu giá

a) *Địa điểm:* Phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

b) *Nguồn gốc:* Khu đất đã được bồi thường, giải phóng mặt bằng hoàn chỉnh, không còn vướng mắc.

c) *Hiện trạng khu đất:* Hiện trạng khu đất có ranh giới rõ ràng, không tranh chấp về đất đai.

d) *Tài sản gắn liền với đất:* Không có.

2. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá

a) *Tổng diện tích của khu đất đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án là:* 11.208,7 m², cụ thể:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô	MĐXD tối đa (%)	Tầng cao tối đa (tầng)
	TỔNG DIỆN TÍCH		11.208,7			
I	Đất ở biệt thự	BT	5.285,6	21	55	3
1	Đất ở biệt thự	BT9A	2.273,8	8	55	3
2	Đất ở biệt thự	BT9B	3.011,8	13	55	3
II	Đất cây xanh		1.415,5			
1	Đất cây xanh CX3	CX3	1.300,5			
2	Đất cây xanh CX4	CX4	54,3			
3	Đất cây xanh CX4A	CX4A	60,7			
III	Đất HTKT	KT	811,6			

IV	Công trình hiện trạng	GT	3.696,0			
1	Đường LT1		2.404,9			
2	Đường LT3		1.291,1			

b) Mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị, đất giao thông, đất cây xanh...

- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Dự án Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

- Thời hạn sử dụng đất:

+ Đối với đất ở tại đô thị: Ổn định lâu dài.

+ Đối với Hạ tầng kỹ thuật và các công trình gắn liền với khu đất đấu giá: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm hoàn thiện hạ tầng và các công trình gắn liền với khu đất đấu giá theo đúng các nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của UBND tỉnh Lào Cai. Đồng thời, phải có trách nhiệm quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo chất lượng theo quy định. Trường hợp để làm hư hỏng công trình hạ tầng kỹ thuật thì nhà đầu tư phải hoàn thiện lại công trình theo quy chuẩn đã được phê duyệt. Sau khi hoàn thiện công trình theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt thực hiện bàn giao lại hạ tầng kỹ thuật cho nhà nước quản lý theo quy định.

3. Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Phù hợp với quy hoạch sử dụng đất được duyệt tại Quyết định số 1708/QĐ-UBND ngày 08/7/2024 của UBND tỉnh Lào Cai phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Sa Pa; Quyết định số 1795/QĐ-UBND ngày 06/6/2025 của UBND tỉnh Lào Cai về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thị xã Sa Pa

b) Về quy hoạch xây dựng: Phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng được UBND tỉnh phê duyệt tại các Quyết định: Quyết định số 5078/QĐ-UBND ngày 13/11/2017 và Quyết định số 3551/QĐ-UBND ngày 28/10/2019; UBND thị xã Sa Pa phê duyệt tại các Quyết định số 3435/QĐ-UBND ngày 10/11/2022, số 1476/QĐ-UBND ngày 22/6/2023 và số 948/QĐ-UBND ngày 10/4/2025.

4. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định

a) Giá khởi điểm đấu giá: 145.575.504.822 (Một trăm bốn mươi lăm tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu, năm trăm linh bốn nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng).

b) Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% (hai mươi phần trăm) tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất là 29.115.100.964 (Hai mươi chín tỷ, một trăm mười lăm triệu, một trăm nghìn, chín trăm sáu mươi tư đồng).

c) Dự kiến thu từ tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá: 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

d) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Xong trước ngày 30/12/2025.

đ) Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nộp ngân sách Nhà nước.

5. Tên, địa chỉ đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất

- Giao UBND phường Sa Pa chỉ đạo Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Sa Pa tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

- Địa chỉ: Số 03 đường Lê Quý Đôn, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

Điều 2. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước và nhà đầu tư trúng đấu giá

1. Trách nhiệm của cơ quan nhà nước

a) Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Phối hợp thẩm định, xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm theo quy định.

- Tiếp nhận hồ sơ công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất theo quy định.

b) Sở Xây dựng

- Phối hợp thẩm định, xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm theo quy định.

- Hướng dẫn nhà đầu tư lập, thẩm định, phê duyệt và thực hiện dự án theo các quy định pháp luật xây dựng, pháp luật khác có liên quan và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- 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.

c) Các sở: Tài chính, Tư pháp; Thuế tỉnh Lào Cai có trách nhiệm phối hợp thẩm định xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm theo quy định.

d) UBND phường Sa Pa chỉ đạo Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Sa Pa thực hiện

- Lựa chọn, ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành liên quan thẩm định, xét duyệt hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trước thời điểm tổ chức phiên đấu giá quyền sử dụng đất bảo đảm theo quy định

- Yêu cầu đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo rõ cho các nhà đầu tư khi tham gia đấu giá về việc thực hiện khoản nghĩa vụ tài chính bổ sung (*nếu có*) trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền chỉ đạo cụ thể đối với khoản thu nhập chịu thuế tính trước 5,5% trong suất vốn đầu tư theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và thời gian nộp tiền vào ngân sách nhà nước khi trúng đấu giá.

- Hoàn thiện hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá

- Hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo đúng thời gian trong Phương án đấu giá đã được phê duyệt và theo thông báo của cơ quan thuế.

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và đảm bảo các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Xây dựng năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của pháp luật đất đai, nhà ở, xây dựng, quy hoạch, bảo vệ môi trường và các văn bản hiện hành khác của pháp luật có liên quan trong quá trình thực hiện dự án.

- Thực hiện theo đúng các nội dung đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 16/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Lào Cai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án: Nhà ở thương mại Cầu Mây, phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai.

- Giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư đã được xác định khoản thu nhập chịu thuế tính trước 5,5% trong suất vốn đầu tư vào tổng chi phí được trừ. Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện khoản nghĩa vụ bổ sung (*nếu có*) đảm bảo theo quy định, trong trường hợp cơ quan có thẩm quyền chỉ đạo cụ thể đối với khoản thu nhập chịu thuế tính trước 5,5% thì giá đất cụ thể sẽ được xác định lại đảm bảo theo quy định.

- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các cơ quan: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Kho bạc nhà nước khu vực IX, Thuế tỉnh Lào Cai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Sa Pa, tỉnh Lào Cai; Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng khu vực Sa Pa và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

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

Nơi nhận:

- Chủ tịch UBND tỉnh;
- Các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 3;
- Chánh VP, Phó Chánh VP (*Khanh*);
- Công thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, TNMT (*Quyết*).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thành Sinh