

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) cơ sở nhà, đất Khách sạn Đăk Bla và Nhà hàng Ngọc Linh để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

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

Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công ngày 21 tháng 6 năm 2017;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất; Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai;

Căn cứ Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công; Nghị định số 67/2021/NĐ-CP ngày 15 tháng 7 năm 2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 167/2017/NĐ-CP;

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

Căn cứ Thông tư số 37/2018/TT-BTC ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ; Thông tư 125/2021/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi Thông tư 37/2018/TT-BTC hướng dẫn nội dung về sắp xếp lại,

xử lý nhà, đất theo quy định tại Nghị định 167/2017/NĐ-CP quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công;

Căn cứ Quyết định số 18/2022/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quy định về tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu Nhà nước để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Kon Tum;

Theo đề nghị của Sở Tài chính tại Tờ trình số 3357/TTr-STC ngày 23 tháng 8 năm 2022 và ý kiến của các đơn vị có liên quan¹.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) cơ sở nhà, đất Khách sạn Đăk Bla và Nhà hàng Ngọc Linh để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, với các nội dung sau:

1. Vị trí và diện tích khu đất:

a) Vị trí: Tại địa chỉ Giao lộ đường Bạch Đằng - Phan Đình Phùng, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

b) Tổng diện tích khu đất: 4.116,4 m² (theo Sơ đồ trích lục hiện trạng sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 30 tháng 3 năm 2022).

c) Tổng diện tích đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất: 4.116,4 m² (theo Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27 tháng 7 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh và Sơ đồ trích lục hiện trạng sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 30 tháng 3 năm 2022).

2. Hạ tầng kỹ thuật: Đã được đầu tư đồng bộ đảm bảo việc sử dụng và kết nối với hạ tầng chung của khu vực.

3. Tài sản trên đất:

a) Nhà: Tổng diện tích sàn sử dụng nhà: 3.221,93 m²; trong đó:

- Khách sạn Đăk Bla: Tòa nhà 3 tầng nổi và 1 tầng trệt; Tổng diện tích sàn sử dụng: 2.532,3 m².

- Nhà hàng Ngọc Linh: 1 tầng; Diện tích sàn sử dụng nhà 488,4 m².

- Nhà Karaoke: 1 tầng; Diện tích sàn sử dụng nhà 152,8 m².

- Nhà lưu niệm: 1 tầng; Diện tích sàn sử dụng nhà 25,9 m².

- Nhà chòi: Nhà khung thép, mái lợp tôn, nền bê tông xi măng, diện tích: 22,53 m².

¹ Sở Xây dựng tại Công văn số 1380/SXD-QLXD ngày 10 tháng 8 năm 2022; Sở Kế hoạch và Đầu tư tại Công văn số 2378/SKHĐT-DN ngày 11 tháng 8 năm 2022; Sở Tư pháp tại Công văn số 1173/STP-HC&BTTP ngày 10 tháng 8 năm 2022; Cục Thuế tỉnh tại Công văn số 1043/CTKTU-NVDTTPC ngày 10 tháng 8 năm 2022; Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum tại Công văn số 3592/UBND-TH ngày 16 tháng 8 năm 2022; Sở Tài nguyên và Môi trường tại Công văn số 2316/STMNT-QHKHSDĐ ngày 19 tháng 8 năm 2022.

b) Công trình khác trên đất

- Hàng rào và hệ thống thoát nước: 5 mét.
- Sân bê tông: Diện tích 1.965,7 m².

c) Cây xanh:

- Cây Dong (Vông) đường kính từ 50cm đến 160cm: 04 cây;
- Cây cọ đường kính 20cm: 01 cây.

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

a) Mục đích sử dụng đất: Xây dựng khách sạn, nhà hàng, trung tâm hội nghị, siêu thị, văn phòng cho thuê và các dịch vụ công cộng khác theo quy định của pháp luật.

b) Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng.

c) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

5. Mục đích đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*):

- Thực hiện phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản theo Quyết định số 463/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất và bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ sở nhà, đất Khách sạn Đắk Bla và Nhà hàng Ngọc Linh; khai thác hiệu quả quỹ đất công do nhà nước quản lý theo quy hoạch và kế hoạch phát triển chung của thành phố Kon Tum.

- Lựa chọn nhà đầu tư có năng lực để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng tại Giao lộ đường Bạch Đằng - Phan Đình Phùng, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

6. Thông tin về quy hoạch:

a) Về quy hoạch xây dựng (*Theo Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27/7/2022; Công văn số 2754 UBND-HTKT ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*)

- Mật độ xây dựng (*diện tích xây dựng công trình/diện tích lô đất × 100%*): Tối đa là 60% (*theo Quy định quản lý Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum đến năm 2030, được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 614/QĐ-UBND ngày 29 tháng 6 năm 2017: Không chế tối đa 60 - 70%*).

- Hệ số sử dụng đất (*tổng diện tích sàn công trình/diện tích lô đất*): Tối đa 7,0 lần.

- Tầng cao công trình (*tầng nổi*): Tối thiểu 7 tầng; tối đa 11 tầng (*chiều cao không vượt quá 45m*).

- Khuyến khích việc xây dựng tầng hầm làm nơi đỗ xe cho công trình: Tối đa 02 tầng (*chiều sâu dưới đất tối đa không vượt quá 8m*).

- Khoảng lùi công trình:

+ Tối thiểu 16m so với chỉ giới đường đỏ đường Bạch Đằng và tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ đường Phan Đình Phùng;

+ Tối thiểu 5,0m so với ranh giới lô đất phía Bắc và phía Đông.

- Công trình xây dựng phải đáp ứng các yêu cầu nêu trên và đảm bảo các yêu cầu về mặt quy hoạch, xây dựng sau:

+ Đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy; môi trường theo quy định;

+ Hợp khối công trình; hình thức, ngôn ngữ kiến trúc hiện đại và hài hòa với cảnh quan chung của khu vực;

+ Không mở lối tiếp cận cho xe cơ giới vào công trình tại góc vát giao lộ và phải bố trí đủ bãi đỗ xe cho khách vào công trình trong khuôn viên lô đất;

- Quy mô đầu tư: Tổng diện tích sàn xây dựng tối đa khoảng 32.107,92 m² (*diện tích cụ thể do Nhà đầu tư trúng đấu giá xác định trong quá trình thực hiện dự án, đảm bảo các chỉ tiêu sử dụng đất nêu trên*).

b) Về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất đấu giá đã được đưa vào Quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của thành phố Kon Tum tại Quyết định số 261/QĐ-UBND ngày 12/5/2022 của UBND tỉnh Kon Tum; Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của thành phố Kon Tum tại Quyết định số 459/QĐ-UBND ngày 26/7/2022 của UBND tỉnh Kon Tum.

7. Hình thức đầu tư: Thực hiện dự án đầu tư (*theo quy định tại Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27 tháng 7 năm 2022; Công văn số 2754/UBND-HTKT ngày 22 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*).

8. Địa điểm xây dựng: Giao lộ đường Bạch Đằng - Phan Đình Phùng, phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

9. Quy mô dự án: Theo thông tin dự án đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thống nhất tại Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc đấu giá cơ sở nhà, đất các cơ quan, đơn vị thuộc tỉnh và Công văn số 2754/UBND-HTKT ngày 22 tháng 8 năm 2022 về việc sửa đổi thông tin đấu giá cơ sở nhà đất Khách sạn Đăk Bla và Nhà hàng Ngọc Linh.

10. Dự kiến tổng mức đầu tư của dự án: Khoảng 373 tỷ đồng⁽²⁾. Nguồn vốn thực hiện dự án từ vốn của nhà đầu tư trúng đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

11. Tiến độ thực hiện dự án: Chuẩn bị đầu tư: 03 tháng kể từ ngày trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Đầu tư xây dựng và đưa công trình vào hoạt động: 36 tháng kể từ ngày khởi công xây dựng công trình. Tiến độ thực hiện dự án phải tuân thủ các quy định của Luật Đầu tư năm 2020, Luật Đất đai năm 2013 và các văn bản pháp luật có liên quan. Các trường hợp vi phạm được xử lý theo đúng quy định của Luật Đầu tư năm 2020; Luật Đất đai năm 2013 và các quy định của pháp luật hiện hành.

12. Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp và huy động từ các nguồn hợp pháp khác theo tiến độ thực hiện dự án tại Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27 tháng 7 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum.

13. Yêu cầu đối với dự án đầu tư xây dựng (*theo Công văn số 2398/UBND-HTKT ngày 27 tháng 7 năm 2022 Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum*)

- Đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch xây dựng và thiết kế được phê duyệt, trong đó:

+ Hạ tầng bên ngoài hàng rào dự án: Thực hiện theo quy hoạch xây dựng được phê duyệt.

+ Hạ tầng bên trong dự án: Nhà đầu tư trực tiếp xây dựng theo thiết kế được thẩm định, phê duyệt và trực tiếp quản lý theo quy định.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Phù hợp với các quy định về xây dựng được xác định nêu trên; Nhà đầu tư khi trúng đấu giá có thể triển khai thực hiện quy mô xây dựng công trình phù hợp theo nhu cầu của đơn vị nhưng phải đảm bảo tuân thủ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch đô thị được phê duyệt xác định nêu trên và phải đảm bảo phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn về xây dựng hiện hành.

- Nhà đầu tư có trách nhiệm triển khai thực hiện dự án theo đúng mục tiêu, nội dung, tiến độ cam kết, phương án đấu giá; tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư, xây dựng, đấu giá tài sản, kinh doanh bất động sản, đất đai, môi trường, lao động, nghĩa vụ tài chính, du lịch và các quy định khác có liên quan.

- Dự án thuộc lĩnh vực kinh doanh các ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện (*Kinh doanh dịch vụ lưu trú, Kinh doanh bất động sản,... theo danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện theo quy định tại Phụ lục IV Luật Đầu tư*). Do đó, Nhà đầu tư khi thực hiện dự án phải đáp ứng các điều kiện của các ngành, nghề đầu tư kinh doanh này.

⁽²⁾ Áp dụng suất vốn đầu tư đầu tư xây dựng công trình ban hành kèm theo Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (*tổng mức đầu tư dự kiến chưa bao gồm chi phí sử dụng đất, chi phí dự phòng, lãi vay trong thời gian thực hiện đầu tư xây dựng*). Giá trị tổng mức nêu trên được xác định trên cơ sở diện tích sàn tối đa. Giá trị tổng mức đầu tư cụ thể do Nhà đầu tư xác định trong quá trình thực hiện dự án trên cơ sở quy mô đầu tư.

- Khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư, Nhà đầu tư phải đảm bảo điều kiện theo quy định của Luật Đất đai và pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư phải đáp ứng điều kiện tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Điều 9 Luật Đầu tư và Mục 2, Chương II Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ.

14. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Từ tháng 9 năm 2022.

15. Điều kiện để tổ chức thực hiện đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) khi Nhà nước giao đất, cho thuê đất:

- Đã có quy hoạch xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng; có Kế hoạch sử dụng đất hàng năm cấp huyện được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Đất đã được giải phóng mặt bằng, đất có tài sản gắn liền với đất mà tài sản thuộc sở hữu nhà nước.

- Có phương án đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Có Quyết định đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Có Quyết định phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) của cấp có thẩm quyền.

- Có ít nhất 02 hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện theo quy định.

16. Giá khởi điểm đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*):

- Theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Kon Tum về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*).

- Giá khởi điểm đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) chưa bao gồm các khoản thuế VAT, phí và lệ phí theo quy định.

17. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*): Sở Tài chính tỉnh Kon Tum.

Điều 2. Sở Tài chính và các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về tính đúng đắn, chính xác, hợp pháp, thống nhất của các số liệu, tài liệu, hồ sơ trình phê duyệt.

Tổ chức thực hiện:

1. Sở Tài chính chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tiến hành lập thủ tục đấu giá tài sản trên đất, chuyên nhượng quyền sử dụng đất (*đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*) cơ sở nhà, đất Khách sạn Đăk Bla và Nhà hàng Ngọc Linh để thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, dịch vụ, văn phòng tại phường Quyết Thắng, thành phố Kon Tum theo đúng quy định.

2. Các Sở Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư; Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum; Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh theo chức năng, nhiệm vụ được giao phối hợp tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

Điều 3. Giám đốc các Sở Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Kon Tum; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Giám đốc Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (b/c);
- Thường trực HĐND tỉnh (b/c);
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh (đ/b);
- VP UBND tỉnh: CVP, các PCVP (đ/b);
- Lưu VT, NNTN, HTKT, KTTH-VTD.

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



Nguyễn Ngọc Sâm