

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH**

Số: 2000/QĐ-UBND

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

Thái Bình, ngày 12 tháng 9 năm 2022

**QUYẾT ĐỊNH**

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (khu đất Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Bình cũ)

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI BÌNH**

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013;

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

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 Thông tư số 14/2015/TTLB-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 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 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

Căn cứ kế hoạch sử dụng đất năm 2022 thành phố Thái Bình được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1338/QĐ-UBND ngày 27/6/2022.

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 193/BC-STNMT ngày 11/9/2022.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (khu đất Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Bình cũ) (có Phương án đấu giá kèm theo).

**Điều 2.** Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Công thương, Xây dựng, Tư pháp; Chánh Thanh tra tỉnh, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh, Giám đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh



tỉnh Thái Bình, Giám đốc Kho bạc Nhà nước tỉnh, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Bồ Xuyên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Cổng Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

ĐẠI CHỦ TỊCH



Lại Văn Hoàn



## PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình (khu đất Bồ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Bình cũ)**

(Kèm theo Quyết định số 2000/QĐ-UBND ngày 12/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

### I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

**1. Vị trí, địa điểm:** Tại phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình.

- Phía Đông Bắc và phía Đông Nam: Giáp khu dân cư hiện có phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình;

- Phía Tây Bắc: Giáp đường Trần Thái Tông và khu dân cư hiện có phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình;

- Phía Tây Nam: Giáp đường Lý Bôn.

**2. Diện tích, loại đất:** Theo Bản vẽ đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất Trụ sở cũ của Bộ Chỉ huy quân sự tỉnh Thái Bình, phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 07/5/2019, Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 11/5/2022 và chấp thuận chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 7/6/2022, phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 09/9/2022.

a) Tổng diện tích theo quy hoạch là: 19.375,2 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất khu dân cư: 19.130,5 m<sup>2</sup>, gồm các loại đất:

+ Đất ở đô thị: 8.504,2 m<sup>2</sup>, trong đó: Đất xây dựng nhà ở liên kế (38 lô) diện tích 3.478,6 m<sup>2</sup>; Đất xây dựng nhà ở biệt thự (07 lô) diện tích 1.468,5 m<sup>2</sup>; Đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng diện tích 3.557,1 m<sup>2</sup>

+ Đất Nhà văn hóa: 276,2 m<sup>2</sup>, trong đó: Nhà văn hóa 1 diện tích 93,1 m<sup>2</sup>, Nhà văn hóa 2 diện tích 183,1 m<sup>2</sup>.

+ Đất công viên cây xanh: 2.019,5 m<sup>2</sup>;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật (khe hạ tầng): 282,4 m<sup>2</sup>;

+ Đất giao thông: 8.048,2 m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại dịch vụ: 244,7 m<sup>2</sup>.

b) Đất xây dựng công trình ngầm (Bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư) gồm toàn bộ khu vực ngầm phía dưới đường đi bộ số 1, số 2 và khu cây xanh tập trung, diện tích 2.444,3 m<sup>2</sup>.

### 3. Diện tích tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

- Diện tích tính tiền sử dụng đất khi đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình là 8.504,2 m<sup>2</sup> (gồm: đất xây dựng nhà ở liên kế (38 lô): 3.478,6 m<sup>2</sup>; đất xây dựng nhà ở biệt thự (07 lô): 1.468,5 m<sup>2</sup>; đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng: 3.557,1 m<sup>2</sup>).

- Diện tích tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với đất thương mại dịch vụ: 244,7 m<sup>2</sup>.

- Diện tích tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với đất xây dựng công trình ngầm (Bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư): 2.444,3 m<sup>2</sup>.

**4. Tài sản gắn liền với đất:** Có danh mục tài sản trên đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép tháo dỡ tại Văn bản số 2551/UBND-KT ngày 20/7/2022.

### 5. Mục đích, hình thức giao đất, thuê đất, thời hạn sử dụng đất:

5.1. Mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất giao: Đầu tư xây dựng nhà ở để bán, gồm:

- Nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự: Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các lô nhà ở liên kế (không có chung bộ phận kết cấu), nhà ở biệt thự để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho người mua;

- Nhà ở thương mại cao tầng (Nhà ở chung cư): Chủ đầu tư thực hiện việc đầu tư xây dựng, kinh doanh tuân thủ quy định Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan, cụ thể:

+ Xây dựng 01 khu nhà ở chung cư với tổng diện tích đất 3.557,1 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 79%, hệ số sử dụng đất tối đa 20 lần, chiều cao công trình tối đa 35 tầng;

+ Diện tích xây dựng tối đa 2.810 m<sup>2</sup>; diện tích sàn dự kiến 71.142 m<sup>2</sup>; diện tích sử dụng khoảng 70% diện tích sàn, tương ứng 49.800 m<sup>2</sup>.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (trừ công trình bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư): Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng tuân thủ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 và thiết kế được thẩm định, phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (bao gồm cả các công trình hạ tầng kỹ thuật phía trên bãi đỗ xe ngầm) cho chính quyền địa phương tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

- Công trình hạ tầng xã hội: Công trình Nhà văn hóa với diện tích đất 276,2 m<sup>2</sup>, chiều cao 02 tầng; Công trình được bàn giao cho chính quyền địa phương đầu tư hoặc thực hiện kêu gọi Nhà đầu tư theo quy định.

## 5.2. Mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất thuê:

- Đầu tư xây dựng công trình thương mại dịch vụ: diện tích đất 244,7 m<sup>2</sup>, mật độ xây dựng tối đa 40%, chiều cao công trình tối đa 5 tầng.

- Đầu tư xây dựng bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư: diện tích 2.444,3 m<sup>2</sup>; Nhà đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và thiết kế được thẩm định, phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, Nhà đầu tư tổ chức quản lý, vận hành và kinh doanh khai thác bãi đỗ xe ngầm (không bao gồm các công trình hạ tầng kỹ thuật phía trên mặt đất) theo quy định.

## 5.3. Vốn đầu tư của dự án:

- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Chủ đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của Chủ đầu tư.

- Dự kiến tổng mức đầu tư: 1.107.635.305.000 đồng, trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (không gồm Bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư): 17.297.798.000 đồng.

✓ Chi phí xây dựng: 15.725.271.000 đồng;

✓ Chi phí dự phòng: 1.572.527.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư: 43.997.400.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng phần thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thấp tầng: 61.119.960.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng nhà ở thương mại cao tầng: 981.759.600.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ: 3.460.547.000 đồng.

## 5.4. Hình thức giao đất, cho thuê đất:

- Nhà nước giao đất ở có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự và nhà ở thương mại cao tầng;

- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất nhà văn hóa, đất công viên cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông.

- Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất thuê đối với diện tích đất thương mại dịch vụ và diện tích xây dựng công trình bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư.

## 5.5. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của Chủ đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở theo tiến độ của dự án; đối với đất thương mại dịch vụ và diện tích xây dựng công trình bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư là 50 năm;

- Thời hạn sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Chủ đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất là lâu dài;

#### **6. Thời gian và tiến độ thực hiện:**

- Chủ đầu tư trúng đấu giá tự phá dỡ tài sản trên đất: Hai (02) tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở và công trình thương mại dịch vụ: Ba mươi tám (38) tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thời gian đưa công trình thương mại dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư đi vào hoạt động: Ba mươi tám (38) tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

- Thời gian kinh doanh và hoàn thiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người mua được kéo dài thêm sáu (06) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở;

- Hoàn thiện, báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư) cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình: Ba (03) tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở và công trình thương mại dịch vụ.

## **II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT**

**1. Hạ tầng kỹ thuật:** Theo quy định tại Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 07/5/2019, Quyết định số 976/QĐ-UBND ngày 11/5/2022, Quyết định số 30/QĐ-UBND ngày 27/6/2022 và Quyết định số 52/QĐ-UBND ngày 09/9/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

### **2. Chi phí đầu tư:**

- Chi phí đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật (không gồm Bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư): 17.297.798.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng: 15.725.271.000 đồng;

+ Chi phí dự phòng: 1.572.527.000 đồng.

- Các công trình hạ tầng kỹ thuật (trừ công trình bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư): Chủ đầu tư trực tiếp thực hiện đầu tư xây dựng tuân thủ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 và thiết kế được thẩm định, phê duyệt. Sau khi hoàn thành việc xây dựng, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (bao gồm cả các công trình hạ tầng kỹ thuật phía trên bãi đỗ xe ngầm) cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

### III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

#### 1. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

- Tháng 10 năm 2022 và tháng 11 năm 2022: Lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản; phối hợp với tổ chức đấu giá tài sản thực hiện niêm yết, thông báo công khai và tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, thẩm định điều kiện tham gia đấu giá;

- Mở cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, trình phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính và lập các thủ tục giao đất cho người trúng đấu giá.

#### 2. Đối tượng, điều kiện được tham gia đấu giá, điều kiện tổ chức đấu giá, giá khởi điểm, giá trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước, mức phí tham gia đấu giá, hình thức đấu giá và phương thức đấu giá:

##### 2.1. Đối tượng đăng ký tham gia đấu giá:

Tổ chức kinh tế có chức năng kinh doanh bất động sản được thành lập theo quy định của pháp luật và thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013.

Một tổ chức chỉ được một đơn vị tham gia đấu giá; trường hợp có hai (02) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một Tổng công ty thì chỉ được một 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 một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

##### 2.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Người đăng ký tham gia đấu giá chỉ được tham gia đấu giá khi đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do tổ chức đấu giá tài sản phát hành) kèm theo hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng tại mục 2.1. trên đây được Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định đủ điều kiện.

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014 của Chính phủ):

+ Vốn chủ sở hữu của người đăng ký tham gia đấu giá được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang

hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Báo cáo tài chính đã được kiểm toán phải đầy đủ và đúng quy định.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm: Vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính từ thời điểm thành lập đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá đã được đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán phải đầy đủ và đúng quy định; trường hợp không có Báo cáo tài chính đã được kiểm toán thì phải có xác nhận số dư tài khoản ngân hàng tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia.

+ Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, người đăng ký tham gia đấu giá thực hiện nhiều dự án, thực hiện các khoản đầu tư dài hạn khác, phải lập biểu danh mục các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác đang thực hiện và đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu của Chủ đầu tư đáp ứng đủ để thực hiện cho tất cả các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác.

+ Trường hợp người tham gia đấu giá không đồng thời tham gia các dự án khác, không thực hiện các khoản đầu tư dài hạn khác, phải ghi “Không có” vào biểu danh mục.

+ Người tham gia đấu giá tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, danh mục dự án đang thực hiện, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư dài hạn khác đang thực hiện tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- 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: Văn bản cam kết của ngân hàng, tổ chức tài chính... cho vay để đầu tư dự án đấu giá. Số tiền huy động ít nhất phải bằng tổng mức đầu tư của dự án và số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) trừ đi số vốn thuộc sở hữu của Chủ đầu tư tại dự án.

- Có xác nhận của cơ quan quản lý thuế về việc không còn nợ các khoản thuế phải nộp Ngân sách nhà nước tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

- 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 (lập bảng kê các điểm sử dụng đất được nhà nước giao, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo mẫu gửi kèm; trường hợp chưa được giao đất, thuê đất thì ghi “Không có” vào mẫu biểu).

- Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước theo quy định.

- 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 số 01/2016/QH14.



### 2.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ 02 (hai) đối tượng trở lên đăng ký tham gia đấu giá và đáp ứng đủ các điều kiện được tham gia đấu giá;
- Trường hợp sau khi tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá mà chỉ có 01 (một) đối tượng đủ điều kiện được tham gia đấu giá thì Tổ chức được Ủy ban nhân dân tỉnh giao nhiệm vụ tổ chức đấu giá có trách nhiệm báo cáo Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

### 2.4. Giá khởi điểm, giá trúng đấu giá:

2.4.1. Giá khởi điểm: Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bao gồm giá trị quyền sử dụng đất ở cộng (+) giá trị quyền sử dụng đất thuê đối với đất thương mại dịch vụ cộng (+) giá trị quyền sử dụng đất thuê đối với đất bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư cộng (+) giá bán tài sản thanh lý. Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất ở được xác định bằng giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhân (x) với diện tích đất ở.

- Giá trị quyền sử dụng đất thuê đối với đất thương mại dịch vụ được xác định bằng giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhân (x) với diện tích đất thương mại dịch vụ.

- Giá trị quyền sử dụng đất thuê đối với đất bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư được xác định bằng giá đất cụ thể làm căn cứ xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thuê được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt nhân (x) với diện tích đất bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư.

- Giá bán tài sản thanh lý: theo phương án thanh lý tài sản.

### 2.4.2. Giá trúng đấu giá:

- Giá trúng đấu giá: Là giá trả cao nhất (không thấp hơn giá khởi điểm).
- Số tiền người trúng đấu giá phải nộp: Là giá trúng đấu giá

### 2.5. Khoản tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước bằng 20% giá khởi điểm;
- Việc thu, nộp tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

2.6. Mức phí tham gia đấu giá: Tiền bán hồ sơ (phí tham gia đấu giá) cho người đăng ký tham gia đấu giá là 3.000.000 đồng/hồ sơ (Ba triệu đồng một hồ sơ) theo Điều 3 Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

2.7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá: Thực hiện theo quy định của

Luật Đấu giá tài sản và phải được quy định trong Quy chế cuộc đấu giá, công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết, cụ thể:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bỏ phiếu gián tiếp.
- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

### **3. Dự kiến thu, chi:**

3.1. Dự kiến giá trị thu được của khu đất: 214.478.000.000 đồng, gồm:

- Tiền sử dụng đất dự kiến thu: 193.672.000.000 đồng;
- Tiền thuê đất trả một lần đối với đất thương mại dịch vụ: 6.000.000.000 đồng;
- Tiền thuê đất trả một lần đối với đất bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư: 12.000.000.000 đồng

- Tiền bán tài sản thanh lý: 2.800.000.000 đồng.
- Tiền hồ sơ dự kiến thu của người tham gia đấu giá: 6.000.000 đồng.

3.2. Dự kiến chi: Tổng chi phí dự kiến là 247.121.000 đồng, trong đó:

- Chi phí cho việc xác định mốc giới ngoài thực địa: 164.471.000 đồng;
- Chi cho việc lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất: 5.500.000 đồng;
- Chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản: 8.300.000 đồng;
- Chi phí thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 3.850.000 đồng;

- Chi trả thù lao dịch vụ đấu giá cho tổ chức đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá (tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất): 65.000.000 đồng cộng 1% trên phần chênh lệch giá trị tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá được lấy từ tiền hồ sơ thu của người tham gia đấu giá, nếu còn thiếu đề nghị cấp bổ sung từ ngân sách nhà nước theo quy định.

**4. Đơn vị lập phương án và chuẩn bị hồ sơ, thủ tục trước và sau cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:** Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

**5. Dự kiến đơn vị được giao tổ chức thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:** Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thái Bình.

**6. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá:** Thực hiện theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ Tư pháp.

**7. Trách nhiệm và quyền của người trúng đấu giá:**

### 7.1. Trách nhiệm:

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quy chế đấu giá và Thông báo của cơ quan Thuế;

- Nộp tiền thanh lý tài sản: Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thông báo nộp tiền của Sở Tài chính, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải nộp đủ số tiền thanh lý tài sản theo thông báo vào ngân sách nhà nước;

- Liên hệ với Trung tâm Phục vụ hành chính công của tỉnh để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, cấp phép xây dựng theo quy định sau khi đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính;

- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, công trình thương mại dịch vụ và bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư thuộc Dự án theo Thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và dự toán công trình hạ tầng kỹ thuật của Sở Xây dựng;

- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, công trình thương mại dịch vụ và bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư tuân thủ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt; bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình quản lý sau khi hoàn thành Dự án; bảo hành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.

- Sau khi trúng đấu giá, Chủ đầu tư có trách nhiệm thu dỡ công trình, tài sản gắn liền với đất.

- Hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng;

- Nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

### 7.2. Quyền:

- Được cung cấp các hồ sơ, tài liệu liên quan đến khu đất đấu giá: Bản vẽ quy hoạch và các tài liệu liên quan khác (nếu có);

- Được làm chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư phường Bồ Xuyên, thành phố Thái Bình;

- Đất ở: Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và xây dựng hạ tầng kỹ thuật, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh nhà ở thương mại, phù hợp với quy hoạch được duyệt, Dự án phát triển nhà ở được chấp thuận.

- Đất thương mại dịch vụ, đất xây dựng bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư: Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính và xây dựng công trình thương mại

dịch vụ, bãi đỗ xe ngầm được hưởng các quyền của người sử dụng đất thuê theo quy định của Luật Đất đai năm 2013.

## **8. Trách nhiệm của các cơ quan đơn vị liên quan:**

### **8.1. Đơn vị được giao Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Có trách nhiệm lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản và Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/2/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

- Ký hợp đồng với Tổ chức đấu giá tài sản thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; thoả thuận với Tổ chức đấu giá tài sản để thể chế trong Quy chế đấu giá về nội dung: Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá (trong đó có trường hợp không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thanh lý tài sản hoặc không nộp đầy đủ theo thời gian quy định) và các nội dung khác.

- Giám sát việc thực hiện đấu giá đảm bảo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước;

- Trong thời gian không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công, Đơn vị được giao thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất chuẩn bị hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt công nhận kết quả trúng đấu giá, công nhận Chủ đầu tư dự án;

- Kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá đồng thời công nhận chủ đầu tư dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh, hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ với Trung tâm Phục vụ Hành chính công của tỉnh để nộp, kê khai nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Phối hợp với phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình thực hiện giao đất trên thực địa; hoàn thiện hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất gửi Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi nhận được chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

### **8.2. Tổ chức đấu giá tài sản:**

- Thực hiện việc đấu giá tài sản theo nguyên tắc, trình tự, thủ tục quy định tại Luật đấu giá tài sản và chịu trách nhiệm về kết quả đấu giá tài sản;

- Ban hành Quy chế cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 34 của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật có liên quan, trong đó thể chế rõ nội dung thời hạn nộp tiền trúng đấu giá, các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp không nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền thanh lý tài sản hoặc không nộp đầy đủ theo thời gian quy định);

- Tổ chức cuộc đấu giá liên tục theo đúng thời gian, địa điểm đã thông báo, trừ trường hợp bất khả kháng;

- Thực hiện việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản;

- Chuyển toàn bộ hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá đến Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để chuyển cho Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của tỉnh tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá;

- Tổ chức cuộc đấu giá, thông báo kết quả bằng văn bản và gửi các hồ sơ có liên quan đến kết quả đấu giá cho Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất (không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành công).

### 8.3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá trước khi tổ chức cuộc đấu giá (theo hình thức tổ chức họp với các sở, ngành liên quan);

- Thẩm định việc chấp hành pháp luật 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 của người tham gia đấu giá;

- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất đồng thời với công nhận Chủ đầu tư dự án phát triển nhà ở thương mại;

- Ký hợp đồng thuê đất thương mại, dịch vụ, đất xây dựng bãi đỗ xe ngầm nằm ngoài chung cư;

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Thái Bình chủ trì, phối hợp với Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân phường Bồ Xuyên tổ chức thực hiện giao đất trên thực địa; trình Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá theo hồ sơ Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gửi đến.

### 8.4. Sở Tư pháp:

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá do người tham gia đấu giá nộp và thẩm định các điều kiện khác liên quan;

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh, Ban Pháp chế - Hội đồng nhân dân tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Công an tỉnh tham gia giám sát trực tiếp cuộc đấu giá;

- Trường hợp phát hiện hoặc nhận được thông tin về việc tổ chức đấu giá tài sản vi phạm về trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản phải tiến hành thực hiện nhiệm vụ của cơ quan quản lý nhà nước về đấu giá tài sản theo quy định hoặc báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định khi cần thiết.

#### 8.5. Sở Tài chính:

- Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thông báo số tiền thanh lý tài sản phải nộp gửi đến các cơ quan, đơn vị liên quan và gửi người trúng đấu giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định;

- Thẩm định điều kiện về năng lực tài chính và các điều kiện khác có liên quan của người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện quyết toán kết quả, chi phí tổ chức thực hiện đấu giá và nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về thu tiền sử dụng đất và tiền thuê đất.

#### 8.6. Cục thuế tỉnh:

- Phối hợp với các sở, ngành thẩm định điều kiện năng lực tài chính, việc chấp hành nghĩa vụ thuế của người tham gia đấu giá và các nội dung liên quan thuộc lĩnh vực của đơn vị;

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của người trúng đấu giá do Văn phòng Đăng ký đất đai Thái Bình gửi đến có trách nhiệm xác định và Thông báo số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất phải nộp, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, lệ phí trước bạ đất phải nộp (nếu có) gửi đến các cơ quan, đơn vị liên quan và gửi người trúng đấu giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

#### 8.7. Sở Xây dựng:

- Phối hợp tham gia thẩm định về điều kiện của người tham gia đấu giá;
- Thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng theo phân cấp;
- Quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định;
- Tổ chức kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình hạ tầng kỹ thuật của Dự án theo phân cấp quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

#### 8.8. Sở Công thương:

Phối hợp tham gia thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

#### 8.9. Thanh tra tỉnh:



Phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định việc chấp hành pháp luật đất đai và các điều kiện khác liên quan của người tham gia đấu giá.

**8.10. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Chi nhánh tỉnh Thái Bình**

Chủ trì thẩm định các tài liệu, văn bản liên quan thuộc lĩnh vực Ngân hàng do Tổ chức tham gia đấu giá nộp để chứng minh điều kiện về năng lực tài chính.

**8.11. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình:**

- Thực hiện nhiệm vụ giám sát Dự án của Chủ đầu tư theo thẩm quyền;
- Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng Dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

**9. Huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

**9.1. Các trường hợp huỷ kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

- Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 và quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá;
- Thực hiện theo quy định tại Điều 10 Quyết định số 06/2019/QĐ-UBND ngày 11/6/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Bình ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thái Bình.

**9.2. Xử lý khi huỷ kết quả trúng đấu giá:**

- Huỷ kết quả trúng đấu giá đồng thời với huỷ việc kết quả công nhận chủ đầu tư Dự án phát triển nhà ở thương mại;
- Việc xử lý tiền đặt cọc: Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan./.