

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH

Số: 2309/QĐ-UBND

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

Thái Bình, ngày 17 tháng 10 năm 2023

### 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 tại khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình

### 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 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

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 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 2023 của thành phố Thái Bình đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1465/QĐ-UBND ngày 07/7/2023;

Xét đề nghị của Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 485/TTr-STNMT ngày 07/9/2023, Văn bản số 3017/BC-STNMT ngày 17/10/2023.

### 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 tại khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình.

(Có Phương án đấu giá quyền sử dụng đất kèm theo)



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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, 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, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vũ Chính chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

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

*[Handwritten mark]*

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ 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 tại khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình.**  
(Kèm theo Quyết định số 2309/QĐ-UBND ngày 17/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

### I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

**1. Vị trí, địa điểm:** Tại xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình.

- Phía Đông Bắc: Giáp khu nhà điều hành và khu công nhân vận hành và sửa chữa nhà máy nhiệt điện Thái Bình;
- Phía Tây Bắc: Giáp đường vành đai phía Nam thành phố;
- Phía Đông Nam: Giáp quy hoạch khu công nhân vận hành và sửa chữa nhà máy nhiệt điện Thái Bình 2;
- Phía Tây Nam: Giáp đường quy hoạch số 2 thuộc quy hoạch chi tiết khu nhà ở liền kề cho cán bộ Bộ chỉ huy bộ đội biên phòng tỉnh.

### 2. Diện tích, loại đất, hiện trạng sử dụng đất:

Theo Bản vẽ đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 5734/QĐ-UBND ngày 15/12/2022. Tổng diện tích đất theo quy hoạch là: 36.821,2 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 16.182,4 m<sup>2</sup>.
- + Đất xây dựng nhà ở liền kề (không có chung bộ phận kết cấu): 6.594,7 m<sup>2</sup>;
- + Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 5.684,9 m<sup>2</sup>;
- + Đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng: 3.902,8 m<sup>2</sup>;
- Đất công trình dịch vụ công cộng: 230,2 m<sup>2</sup>;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 3.403,5 m<sup>2</sup>;
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 17.005,1 m<sup>2</sup>;
- + Đường giao thông: 15.211,3 m<sup>2</sup>;
- + Đất bãi đỗ xe: 854,2 m<sup>2</sup>;
- + Đất khe hạ tầng: 709,3 m<sup>2</sup>;
- + Đất khu xử lý nước thải: 230,3 m<sup>2</sup>.

Theo số liệu đo đạc thực tế, tổng diện tích khu đất tổ chức 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 tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình là: 36.821,2 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 6.594,7 m<sup>2</sup>;
- Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 5.684,9 m<sup>2</sup>;
- Đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng: 3.902,8 m<sup>2</sup>;

- Đất công trình dịch vụ công cộng: 230,2 m<sup>2</sup>;
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 3.403,5 m<sup>2</sup>;
- Đường giao thông: 15.208,1 m<sup>2</sup>;
- Đất bãi đỗ xe: 854,2 m<sup>2</sup>;
- Đất khe hạ tầng: 712,5 m<sup>2</sup>;
- Đất khu xử lý nước thải: 230,3 m<sup>2</sup>.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ Chính lý bản Trích lục Bản đồ địa chính số TL: 05-2023, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên lập ngày 28/8/2023, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 29/8/2023.

(Diện tích đất giao thông giảm 3,2 m<sup>2</sup> và diện tích đất khe hạ tầng tăng 3,2 m<sup>2</sup> so với quy hoạch đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình phê duyệt tại Quyết định số 5734/QĐ-UBND ngày 15/12/2022).

Hiện trạng sử dụng đất của dự án: Diện tích đất Ủy ban nhân dân tỉnh đã thu hồi, giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tiếp nhận, quản lý: 36.821,2 m<sup>2</sup> (gồm đất bằng chưa sử dụng 50 m<sup>2</sup>; đất giao thông 946,2 m<sup>2</sup>; đất thủy lợi 2.321,8 m<sup>2</sup>; đất chuyên trồng lúa nước 33.503,2 m<sup>2</sup>).

### **3. Diện tích tính tiền sử dụng 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 tại khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính thành phố Thái Bình là 16.182,4m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở thấp tầng 76 lô, diện tích 12.279,6 m<sup>2</sup>; gồm: Nhà ở liên kế (không có chung bộ phận kết cấu) 53 lô, diện tích đất 6.594,7 m<sup>2</sup> và nhà ở biệt thự 23 lô, diện tích đất 5.684,9 m<sup>2</sup>.

- Đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng diện tích 3.902,8 m<sup>2</sup>; mật độ xây dựng tối đa 60%, hệ số sử dụng đất tối đa 8,4 lần, chiều cao tối đa 14 tầng (kể cả tầng hầm).

### **4. Tài sản gắn liền với đất: không có**

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

5.1. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện dự án phát triển nhà ở thương mại khu dân cư tại khu đất thu hồi của Công ty cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình, xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình.

- Đầu tư xây dựng nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự : Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở liên kế, 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.

- Đầu tư xây dựng nhà ở thương mại cao tầng: 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 liên quan khác.

- Đầu tư đồng bộ công trình hạ tầng kỹ thuật: Chủ đầu tư tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt. Sau khi xây dựng hoàn thành, Chủ đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý nhà nước theo phân cấp để tổ chức quản lý, khai thác, vận hành theo quy định.

- Công trình dịch vụ công cộng (công trình Nhà văn hóa): Tổng diện tích 230,2 m<sup>2</sup>, chiều cao công trình 1 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. Tổng vốn đầu tư của dự án:

Dự kiến tổng mức đầu tư (làm tròn) là: 505.169.716.000 đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 33.173.653.000 đồng:

+ Chi phí xây dựng:

$36.821,2 \text{ m}^2 \times 896.100 \text{ đồng/m}^2 \times 0,914 = 30.157.866.000 \text{ đồng.}$

+ Chi phí dự phòng:  $30.157.866.000 \times 10\% = 3.015.787.000 \text{ đồng.}$

(Phần chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đã thực hiện sẽ được tính toán khi xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Chi phí xây dựng phần thô hoàn thiện mặt ngoài nhà ở thấp tầng:

$41.159,54 \text{ m}^2 \times 3.100.000 \text{ đồng/m}^2 = 127.594.574.000 \text{ đồng.}$

- Chi phí xây dựng nhà ở thương mại cao tầng:

$3.902,8 \text{ m}^2 \times 8,4 \times 10.898.000 \text{ đồng/m}^2 \times 0,962 = 343.698.359.000 \text{ đồng.}$

- Chi phí bảo vệ phát triển đất trồng lúa:

$33.482,4 \text{ m}^2 \times 42.000 \text{ đồng/m}^2 \times 50\% = 703.130.400 \text{ đồng.}$

#### 5.3. Hình thức giao 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 cây xanh sử dụng công cộng, đất hạ tầng kỹ thuật và đất công trình dịch vụ công cộng (nhà văn hóa).

#### 5.4. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của người trúng đấu giá: 66 tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó:

+ Thời gian xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình nhà ở thấp tầng và công trình nhà cao tầng trong thời gian bốn mươi hai (42) tháng (trong đó thời gian xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật không quá 8 tháng) kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh 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; báo cáo hoàn thành dự án và bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình được kéo dài thêm hai mươi tư (24) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng, công trình nhà cao tầng.

- Thời hạn sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất là lâu dài.

## II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT

**1. Hạ tầng kỹ thuật:** Theo quy định tại Quyết định số 5734/QĐ-UBND ngày 15/12/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình; Quyết định số 50/QĐ-UBND ngày 22/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

### 2. Chi phí đầu tư:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 33.173.653.000 đồng, gồm:

+ Chi phí xây dựng: 30.157.866.000 đồng;

+ Chi phí dự phòng: 3.015.787.000 đồng.

(Phần chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đã thực hiện sẽ được tính toán khi xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất tự bỏ kinh phí, trực tiếp tổ chức thực hiện việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án tuân thủ quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước theo phân cấp.

## III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ

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

- Tháng 10 và tháng 11 năm 2023: 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;

- Tổ chức 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 thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất để thực hiện dự án theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013.

Trường hợp có hai (02) công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

2.2.1. 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.

2.2.2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, khoản 2 và khoản 3 Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, cụ thể:

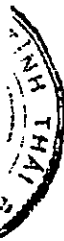
- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư.

Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh. Đồng thời, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần vốn góp chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh. Nếu bất kỳ thành viên nào trong liên danh được đánh giá là không đáp ứng thì nhà đầu tư liên danh được đánh giá là không đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu (Nhà đầu tư cung cấp thỏa thuận Liên danh).

Về cung cấp Báo cáo tài chính:

+ Báo cáo tài chính của Nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (trường hợp Nhà đầu tư thực hiện tăng vốn góp chủ sở hữu trong năm).

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn đang thực hiện. Trường hợp phát hiện thông tin kê khai không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận và bị loại.



Các báo cáo do Nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của Nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh (nếu là nhà đầu tư liên danh) mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như Công ty mẹ hoặc Công ty con hoặc Công ty liên kết với nhà đầu tư hoặc thành viên liên danh.

+ Vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu của Nhà đầu tư trong Báo cáo tài chính của nhà đầu tư năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (trường hợp Nhà đầu tư thực hiện tăng vốn góp chủ sở hữu trong năm).

+ Trường hợp Nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm kết thúc nhận hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán.

+ Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), Nhà đầu tư lập biểu danh mục dự án (tên dự án, số tiền đã cam kết vốn chủ sở hữu cho từng dự án được phê duyệt) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu Nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

Trường hợp Nhà đầu tư 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.

- 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.

Nhà đầu tư đề xuất thông qua văn bản cam kết của ngân hàng, tổ chức tài chính,... cho vay để đầu tư dự án đấu giá; văn bản giao quyền, hạn mức ký cam kết/thỏa thuận cấp tín dụng của Hội sở chính/Tổng giám đốc đối với ngân hàng cam kết cho vay; cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo tài liệu chứng minh năng lực tài chính của công ty mẹ) hoặc tài liệu khác chứng minh năng lực huy động vốn của nhà đầu tư. Số tiền huy động ít nhất bằng tổng mức đầu tư thực hiện dự án và số tiền sử dụng đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) trừ đi số vốn thuộc sở hữu của nhà 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;



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

- 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 đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác theo mẫu gửi kèm; trường hợp chưa được giao đất, cho thuê đất thì ghi "Không có" vào biểu mẫu).

2.2.3. Đã nộp đủ khoản tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

2.2.4. 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;

2.2.5. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản;

2.3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Cuộc đấu giá được tổ chức khi có 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 xây dựng nhà ở thấp tầng cộng (+) giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng. Trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thấp tầng 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 xây dựng nhà ở thấp tầng (gồm: đất xây dựng nhà ở liên kế và đất xây dựng nhà ở biệt thự);

- Giá trị quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở thương mại cao tầng 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 xây dựng nhà ở thương mại cao tầng.

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 số tiền 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, Điều 8 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của người trúng đấu giá được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

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 trưởng 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 giá trị thu được của khu đất:** 247.153.800.000 đồng, gồm:

- Tiền sử dụng đất dự kiến thu: 247.147.800.000 đồng;

- Tiền hồ sơ dự kiến thu của người đăng ký tham gia đấu giá: 6.000.000 đồng.

**4. Dự kiến chi:** Tổng chi phí dự kiến là 120.221.000 đồng, trong đó:

- Chi phí cho việc xác định mốc giới ngoài thực địa: 42.571.000 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: 3.300.000 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 quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

Nguồn kinh phí, quản lý sử dụng nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các Văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có).

**5. 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.

**6. 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.

**7. 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.

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

**8.1. Trách nhiệm:**

- Nộp tiền sử dụng đất theo Quy chế đấu giá và thông báo của cơ quan thuế.
- Nộp tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa theo quy định.
- 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 thuộc dự án theo thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt trên cơ sở phù hợp với thiết kế cơ sở thuộc báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định.
- Đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng, nhà ở cao tầng tuân thủ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được thẩm định và phê duyệt; thực hiện quyết toán công trình hạ tầng kỹ thuật hoàn thành gửi cấp thẩm quyền phê duyệt và bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật cho Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình quản lý, bảo hành các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.
- 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.
- Tổ chức nghiệm thu các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy định.
- Nộp các khoản thuế, lệ phí theo quy định của Nhà nước.

**8.2. 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 tại khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần đầu tư và thương mại dầu khí Thái Bình xã Vũ Chính, thành phố Thái Bình.
- Được huy động vốn để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản.
- Sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hoàn thành xây thô, hoàn thiện mặt ngoài các căn nhà ở liên kế, nhà ở biệt thự và hoàn thành xây dựng Nhà ở thương mại cao tầng theo thiết kế được phê

duyet được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và quy định của pháp luật có liên quan, phù hợp với quy hoạch được duyệt, dự án phát triển nhà ở được chấp thuận.

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

#### **9.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên:**

- 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 08/02/2022 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 hủy kết quả trúng đấu giá (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá 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 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên 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 cho người trúng đấu giá gửi Sở Tài nguyên và Môi trường sau khi nhận được chứng từ hoàn thành nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá.

#### **9.2. 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 hủy kết quả trúng đấu giá

quyền sử dụng đất (trong đó có trường hợp không nộp tiền hoặc không nộp đầy đủ tiền trúng đấu giá 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên ngay trong ngày đấu giá thành.

#### 9.3. 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 hợp 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.

- 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường, Ủy ban nhân dân xã Vũ Chính 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 người trúng đấu giá gửi đến.

#### 9.4. 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 vi phạm trong việc lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08/02/2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp; 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.

#### 9.5. Sở Tài chính:

- Phân bổ, xác định chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đã thực hiện đối với phần diện tích đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án phát triển nhà ở thương mại (36.821,2 m<sup>2</sup>) gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường làm căn cứ xây dựng phương án giá đất để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thông báo số tiền bảo vệ phát triển đất trồng lúa phải nộp cho người trúng đấu giá ngay sau khi nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 các đơn vị có liên quan về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

#### 9.6. 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 ngành thuế.

- Trong thời hạn không quá 01 (một) 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 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 đến người trúng đấu giá để thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.

#### 9.7. 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 các công trình thuộc dự án theo phân cấp.

9.8. Sở Công thương: Phối hợp tham gia thẩm định các điều kiện của người tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

9.9. 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.

9.10. 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 người tham gia đấu giá nộp để chứng minh điều kiện về năng lực tài chính.

9.11. Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình:

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

#### **10. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:**

10.1. Các trường hợp hủy 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 khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03/4/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

10.2. Xử lý khi hủy kết quả trúng đấu giá:

- Hủy kết quả trúng đấu giá đồng thời với hủy 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.

Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền cọc theo quy định./.