

ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH THÁI BÌNH

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

Số: 9/2 /QĐ-UBND

Thái Bình, ngày 12 tháng 6 năm 2024

## 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 nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi tại thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy

### 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 2024 của huyện Thái Thụy đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 803/QĐ-UBND ngày 27/5/2024;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 274/TTr-STNMT ngày 03/6/2024,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy.

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

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



**Điều 3.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các Giám đốc Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng ban Ban Quản lý Khu kinh tế và các Khu công nghiệp tỉnh, 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 huyện Thái Thụy, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Diêm Điền chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Công Thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT

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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi tại thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy**

(Kèm theo Quyết định số 912/QĐ-UBND ngày 12/16/2024 của UBND tỉnh)

### I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT

**1. Vị trí, địa điểm:** Thị trấn Diêm Điền, huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình.

- Phía Đông giáp Quốc lộ 37;
- Phía Bắc giáp đường Cách mạng Tháng 8;
- Phía Tây giáp đường Quách Đình Bảo;
- Phía Nam giáp Bưu điện huyện Thái Thụy và khu dân cư

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

2.1. Theo Bản vẽ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy phê duyệt tại Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 và theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 10/QĐ-BQLKKT ngày 19/01/2024 của Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh tổng diện tích đất lập quy hoạch là: 21.247,5 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 5.838,3 m<sup>2</sup>.
- Đất cây xanh - mặt nước: 3.451,2 m<sup>2</sup>.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 757,1 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông, bãi đỗ xe: 11.200,9 m<sup>2</sup>.

2.2. 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

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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy là: 18.633,9 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 5.838,3 m<sup>2</sup>.
- Đất cây xanh: 1.444,3 m<sup>2</sup>
- Đất mặt nước: 2.014,5 m<sup>2</sup>.
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 771,4 m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông: 7.411,6 m<sup>2</sup>

- Đất bãi đỗ xe: 1.153,8 m<sup>2</sup>.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Tờ trích đo địa chính số TĐ: 07-2024, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên lập ngày 26/01/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định ngày 22/02/2024 (không bao gồm diện tích đất đường cách mạng tháng 8, đường Quách Đình Bảo, đường ĐT 458 (Quốc lộ 37 cũ) hiện có trong quy hoạch).

Diện tích khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn Chủ đầu tư thực hiện Dự án khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy thấp hơn diện tích thực hiện dự án ghi trong Quyết định số 10/QĐ-BQLKKT ngày 19/01/2024 của Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh, lý do có 2.613,6 m<sup>2</sup> là diện tích đất đường cách mạng tháng 8, đường Quách Đình Bảo, đường ĐT 458 (Quốc lộ 37 cũ) hiện có không thực hiện thu hồi đất; sau khi công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá đầu tư xây dựng tuyến đường theo chủ trương đầu tư đã được phê duyệt

Theo số liệu đo đạc thực tế, diện tích cây xanh, mặt nước giảm 7,6 m<sup>2</sup> và diện tích đất hạ tầng kỹ thuật giảm 14,3 m<sup>2</sup>; diện tích làm giao thông, bãi đỗ xe tăng 21,9 m<sup>2</sup> so với bản vẽ quy hoạch chi tiết được phê duyệt. Tổng diện tích thực hiện dự án không thay đổi.

Diện tích đất thực hiện đấu giá là 18.633,9 m<sup>2</sup>, gồm:

- Diện tích 16.734,8 m<sup>2</sup> đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý tại Quyết định số 2732/QĐ-UBND ngày 14/12/2023; Ủy ban nhân dân tỉnh có Văn bản số 1479/UBND-KT ngày 19/4/2024 đồng ý cho phép Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên được thực hiện phá dỡ tài sản là công trình gắn liền với đất thu hồi của Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy (đấu giá việc phá dỡ tài sản theo quy định).

- Diện tích 1.457,5 m<sup>2</sup> (đất giao thông 534,7m<sup>2</sup>, đất thể dục thể thao 922,8 m<sup>2</sup>) được Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy thu hồi tại Quyết định 1123/QĐ-UBND ngày 23/4/2024 giao Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Thái Thụy quản lý.

- Diện tích 441,6 m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân tỉnh thu hồi của Công ty Cổ phần phát hành sách Thái Bình tại Quyết định 2153/QĐ-UBND ngày 25/9/2014



giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Thái Thụy quản lý;

Khu đất dự kiến đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành giải phóng mặt bằng. Các quỹ đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất và Cụm công nghiệp huyện Thái Thụy quản lý nay đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất và Kỹ thuật tài nguyên, Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý để lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

**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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình là 5.838,3 m<sup>2</sup> (đất ở liên kế 59 lô).

**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 1479/UBND-KT ngày 19/4/2024.

**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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình:

- Đầu tư xây dựng nhà ở liên kế: Chủ đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài 59 lô nhà ở liên kế để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho người mua.

- Đầu tư đồng bộ các 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 đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và chủ trương đầu tư đã 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.

5.2. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án:

5.2.1. Dự kiến tổng mức đầu tư là: 108.281.340.000 đồng, trong đó:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật:

$21.247,5 \text{ m}^2 \times 896.100 \text{ đồng/m}^2 \times 0,914 = 17.402.455.000 \text{ đồng.}$

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

$28.754,4 \text{ m}^2 \times 3.100.000 \text{ đồng/m}^2 = 89.138.640.000 \text{ đồng.}$

- Chi phí dự phòng đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật (10% chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật): 1.740.245.000 đồng.

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

### 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;
- Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất đối với diện tích đất cây xanh, đất mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông, bãi đỗ xe.

### 5.4. Thời hạn và tiến độ sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất của người trúng đấu giá: Ba mươi tám (38) tháng kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó:

- + Thời gian chủ đầu tư trúng đấu giá tự phá dỡ tài sản trên đất: Hai (02) tháng;
- + Thời gian đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở thấp tầng: hai mươi tư (24) tháng;

+ 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 huyện Thái Thụy được kéo dài thêm mười hai (12) tháng so với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở thấp tầng.

- 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.

## II. HẠ TẦNG KỸ THUẬT KHU ĐẤT

**1. Hạ tầng kỹ thuật:** Theo quy định tại Quyết định số 3051/QĐ-UBND ngày 10/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy, Quyết định số 10/QĐ-BQLKKT ngày 19/01/2024 của Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh Thái Bình.

### 2. Chi phí đầu tư:

- Chi phí đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án: 19.142.700 đồng, gồm:

- + Chi phí xây dựng: 17.402.455.000 đồng.
- + Chi phí dự phòng: 1.740.245.000 đồng.



- 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 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.

### **III. PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ**

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

- Tháng 6 và tháng 7 năm 2024: 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 có thu tiền sử dụng 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 của 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 của dự án.

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 đầu 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), tiền giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thu hồi (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;

- 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 ở công (+) 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 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 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 bằng bỏ phiếu gián tiếp.

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

**3. Dự kiến giá trị thu được của khu đất:** 122.306.000.000 đồng, gồm:

- Tiền sử dụng đất dự kiến thu: 122.000.000.000 đồng;
- Tiền bán thanh lý tài sản: 300.000.000 đồng;
- Tiền hồ sơ dự kiến thu của người đăng ký tham gia đấu giá: 6.000.000 đồng.

**4. Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá:**

**4.1. Đối với nguồn thu từ tiền sử dụng đất.**

- Thực hiện Nghị Quyết số 16/2021/NQ-HĐND tỉnh ngày 14/7/2021 của Hội đồng nhân dân tỉnh Phân cấp nguồn thu, tỷ lệ phần trăm (%) phân chia nguồn thu tiền sử dụng đất giữa các cấp ngân sách ở địa phương giai đoạn 2022-2025.

- Thực hiện khoản 5 Điều 1 Thông tư 76/2023/TT-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính quy định về tổ chức thực hiện dự toán ngân sách nhà nước năm 2024: *“Nguồn thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, ... được sử dụng cho chi đầu tư phát triển thuộc đối tượng đầu tư của ngân sách địa phương.”*

**4.2. Đối với nguồn thu từ tiền bán tài sản thanh lý tài sản.**

Thực hiện theo quy định về nhiệm vụ chi của ngân sách địa phương theo quy định tại Điều 16 Nghị định 163/2016/NĐ-CP ngày 21/12/2016 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Ngân sách Nhà nước.

**4.3. Đối với số tiền dự kiến thu được của người đăng ký tham gia đấu giá.**

Số tiền dự kiến thu được của người đăng ký tham gia đấu giá được tính trừ vào số tiền thù lao dịch vụ đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài chính.

**5. Dự kiến chi:** Tổng chi phí dự kiến là 208.833.000 đồng, trong đó:

- + Chi phí cho việc xác định mốc giới ngoài thực địa: 33.306.000 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 tài sản theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm.

+ Chi thuê đơn vị tư vấn xác định giá trị vật tư, vật liệu thu hồi, chi phí phá dỡ tài sản là Trụ sở Trung tâm văn hóa - thể thao huyện (cũ), Nhà văn hóa thiếu nhi (cũ) huyện Thái Thụy: 97.877.000 đồng.

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).

**6. 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.

**7. 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.

**8. 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.

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

#### **9.1. Trách nhiệm:**

- Nộp tiền sử dụng đất theo Quy chế cuộc đấu giá và thông báo của Ban quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh;

- Nộp tiền thanh lý tài sản theo Quy chế cuộc đấu giá và thông báo nộp tiền của Sở Tài chính.

- Sau khi trúng đấu giá và hoàn thành nghĩa vụ tài chính, người trúng đấu giá có trách nhiệm phá dỡ công trình, tài sản gắn liền với đất theo thời gian 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 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 cơ quan quản lý nhà nước theo phân cấp; 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.

## 9.2. 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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá Thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy, tỉnh 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, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và hoàn thành xây thô hoàn thiện mặt ngoài 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;

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

### 10.1. 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 cuộc 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 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 huyện Thái Thụy 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.

#### 10.2. 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 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.

### 10.3. 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 khu nhà ở thương mại khu đất Trung tâm Văn hoá Thể thao (cũ) và Nhà thiếu nhi huyện Thái Thụy, tỉnh Thái Bình;

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, chỉ đạo Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thái Thụy chủ trì, phối hợp với Đơn vị được giao tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, Ủy ban nhân dân thị trấn Diêm Điền 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.

### 10.4. 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, Viện kiểm sát nhân dân 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.

### 10.5. Sở Tài chính:

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

- 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.

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

#### 10.6. 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 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.

10.7. Ban Quản lý khu kinh tế và các khu công nghiệp tỉnh: 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 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.

#### 10.8. 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.

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

10. 10. 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.



10.11. 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.

10.12. Ủy ban nhân dân huyện Thái Thụy:

- 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.

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

11.1. 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 cuộc 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.

11.2. Xử lý khi huỷ kết quả trúng đấu giá:

- Huỷ kết quả trúng đấu giá đồng thời với huỷ kết quả công nhận chủ đầu tư thực hiện 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./.

