

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện
Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư phía Tây đường Lý Bôn
tại phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên**

(Kèm theo Quyết định số 1069/QĐ-UBND ngày 22/9/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh)

I. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với khu đất đấu giá

1. Vị trí: Tại phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên.

Phạm vi giới hạn khu đất:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện có, quy hoạch khu đô thị mới Kiến Giang và quy hoạch Khu dân cư tại khu đất 2 bên đường vào Trung tâm chữa bệnh giáo dục lao động xã hội.

- Phía Nam: Giáp Trường cao đẳng nghề số 19 – Bộ Quốc phòng, quy hoạch Khu đô thị mới Kiến Giang và ô đất chức năng hỗn hợp.

- Phía Đông: Giáp đường Lý Bôn và khu dân cư hiện có.

- Phía Tây: Giáp quy hoạch khu đô thị mới Kiến Giang.

2. Diện tích, loại đất:

2.1. Theo Bản vẽ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thái Bình (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 536/QĐ-UBND ngày 20/2/2025 và theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 51/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh tổng diện tích đất lập quy hoạch là: 87.296,31 m², trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 21.547,41 m², gồm:

+ Đất xây dựng nhà ở liên kế: 16.438,0 m².

+ Đất xây dựng nhà ở xã hội: 5.109,41 m².

- Đất thương mại dịch vụ: 2.904,41 m².

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 10.883,59 m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật: 51.960,90 m² (gồm: Đất giao thông 45.361,86 m²; đất bãi đỗ xe 2.539,46 m²; đất khe hạ tầng 3.851,86 m²; đất khu xử lý nước thải 207,72 m²).

2.2. Theo Bản đồ địa chính phường Trần Lãm đo đạc bổ sung tháng 7 năm 2025 tổng diện tích khu đất tổ chức đấu giá là: 87.296,3 m², trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở: 21.547,4 m², gồm:

+ Đất xây dựng nhà ở liên kế: 16.438,0 m².

- + Đất xây dựng nhà ở xã hội: 5.109,4 m².
- Đất thương mại dịch vụ: 2.904,4 m².
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 10.883,6 m².
- Đất hạ tầng kỹ thuật: 51.960,9 m² (gồm: Đất giao thông 45.361,8 m²; đất bãi đỗ xe 2.539,5 m²; đất khe hạ tầng 3.851,9 m²; đất khu xử lý nước thải 207,7 m²).

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Bản đồ địa chính phường Trần Lãm đo đạc bổ sung tháng 7 năm 2025, tờ số 46 (262587-4-(7)) và tờ số 168 (khu trích vẽ) - Trích vẽ khu A, tỷ lệ 1:500 do Công ty Cổ phần tư vấn Nguyên Trường lập ngày 21/7/2025, Sở Nông nghiệp và Môi trường ký duyệt ngày 08/8/2025.

3. Tài sản gắn liền với đất: Đã bàn giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên tiếp nhận, quản lý cơ sở nhà, đất theo Quyết định số 1823/QĐ-UBND ngày 05/11/2024 và Quyết định số 815/QĐ-UBND ngày 09/5/2025 của UBND tỉnh.

Hình thức xử lý: Bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất.

II. Hình thức giao đất, cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá:

1. Hình thức giao đất, cho thuê đất

- Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất xây dựng nhà ở (gồm: đất xây dựng nhà ở liên kế; đất xây dựng nhà ở xã hội) để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu dân cư phía Tây đường Lý Bôn tại phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên.

- Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích đất dịch vụ thương mại để sử dụng vào mục đích hoạt động du lịch, kinh doanh văn phòng.

2. Thời hạn sử dụng đất:

- Thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất xây dựng nhà ở (gồm: đất xây dựng nhà ở liên kế; đất xây dựng nhà ở xã hội): 06 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất.

- Thời hạn sử dụng đất đối với diện tích đất thương mại dịch vụ: 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất.

- Thời hạn sử dụng đất đối với người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở của Nhà đầu tư là lâu dài.

3. Tiến độ thực hiện dự án:

- Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và nhà ở: Bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất (trong đó, thời gian xây dựng hạ tầng kỹ thuật là 18 tháng).

- Thời gian xây dựng, đưa công trình thương mại dịch vụ đi vào hoạt động: Bốn mươi tám (48) tháng kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất.

- Thời gian báo cáo hoàn thành dự án, bàn giao công trình hạ tầng kỹ thuật cho cơ quan nhà nước và chính quyền địa phương theo phân cấp là 06 tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, công trình thương mại dịch vụ.

- Thời gian kinh doanh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở được kéo dài thêm là 24 tháng kể từ khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật và nhà ở.

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

Tháng 10, tháng 11 năm 2025.

IV. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, phải có đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai và khoản 1, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

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

2.1.1. Có đơn đề nghị tham gia đấu giá (theo mẫu đơn do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành) kèm theo hồ sơ chứng minh thuộc đối tượng tại mục 1 phần IV nêu trên được Tổ công tác Thẩm định điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức thẩm định đủ điều kiện.

2.1.2. Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024; khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện Dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án. Tổng vốn đầu tư bằng dự kiến tổng mức đầu tư theo suất vốn đầu tư tại điểm 1.2 mục 1 phần VII phương án đấu giá cộng (+) số tiền sử dụng đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) cộng (+) số tiền bán tài sản gắn liền với đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm).

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/giảm 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/giảm 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 vốn đầu tư thực hiện dự án trừ đi số vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư tại dự án (*Số tiền huy động ít nhất bằng Dự kiến tổng mức đầu tư theo suất vốn đầu tư tại điểm 1.2 mục 1 phần VII phương án đấu giá cộng (+) với số tiền sử dụng đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) cộng (+) số tiền bán tài sản gắn liền với đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) trừ (-) số vốn thuộc sở hữu của nhà đầu tư tại dự án*).

+ Có xác nhận của cơ quan thuế trực tiếp quản lý người nộp thuế tham gia đấu giá 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 hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

Người tham gia đấu giá phải lập Bảng kê về tình hình vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, việc chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước (trong đó phải ghi rõ: có vi phạm hoặc không vi phạm; có vi phạm nhưng đã chấp hành xong hoặc chưa chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật); trường hợp không sử dụng đất thì ghi "Không có" vào biểu mẫu; Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp liên quan đến tình hình vi phạm quy định của pháp luật về đất đai, việc chấp hành quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền.

2.1.3. Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

thì phải có văn bản thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

2.1.4. 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.

2.1.5. 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.

2.1.6. Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- Tổ chức tham gia đấu giá phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản;
- Có văn bản cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm dừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2.2. Trường hợp cá nhân 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 hành nghề đấu giá tài sản phát hành).

2.2.2. Đảm bảo các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai;

2.2.3. Phải có số dư tài khoản tại ngân hàng với giá trị không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án. Tổng vốn đầu tư bằng dự kiến tổng mức đầu tư theo suất vốn đầu tư tại điểm 1.2 mục 1 phần VII phương án đấu giá cộng (+) số tiền sử dụng đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm) (+) số tiền bán tài sản gắn liền với đất phải nộp (tính theo giá khởi điểm). Số dư tài khoản trên phải có xác nhận của ngân hàng nơi mở tài khoản tại thời điểm nộp hồ sơ đấu giá.

Trường hợp vốn chủ sở hữu của cá nhân không đủ để thực hiện dự án (không bằng tổng vốn đầu tư dự án) thì phải có văn bản cam kết cấp vốn tín dụng của các tổ chức tài chính/ngân hàng với giá trị đảm bảo để thực hiện dự án. Số tiền huy động ít nhất bằng tổng vốn đầu tư thực hiện dự án trừ đi số vốn thuộc sở hữu của cá nhân. Văn bản cam kết cho vay của các tổ chức tín dụng đảm bảo đúng thẩm quyền về hạn mức cho vay theo quy định của tổ chức tín dụng cho vay và có xác nhận của Hội Sở chính của tổ chức tín dụng.

2.2.4. Phải có Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức kinh tế (do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo

quy định tại Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ).

V. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

Thực hiện theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản, Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định về thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

VI. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

1. Dự kiến giá khởi điểm:

Tính 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 bán tài sản gắn liền với đất, 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 sẽ được xác định trong quyết định đấu giá quyền sử dụng đất).

- 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 sẽ được xác định trong quyết định đấu giá quyền sử dụng đất).

- Giá bán tài sản gắn liền với đất do Sở Nông nghiệp và Môi trường quyết định (giá trị sẽ được nêu trong quyết định đấu giá quyền sử dụng đất).

2. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá:

- 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, được sửa đổi bổ sung tại khoản 24, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản; Chương IV Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 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.

3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán tài sản với Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên, người trúng đấu giá có trách nhiệm thanh toán tiền mua tài sản cho Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên.

- Trong thời hạn chậm nhất là 15 ngày, kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

- Trong thời hạn 15 ngày tiếp theo, người trúng đấu giá phải nộp đủ số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất còn lại theo thông báo của cơ quan thuế.

- Trường hợp cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất mà không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

4. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

Mức phí tham gia đấu giá: Tiền bán hồ sơ (phí tham gia đấu giá) cho người đăng ký tham gia đấu giá là 1.000.000 đồng/hồ sơ (Một triệu đồng một hồ sơ) theo Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

VII. Các nội dung khác:

1. Mục đích sử dụng đất, tổng mức đầu tư, nguồn vốn đầu tư thực hiện dự án:

1.1. Mục đích sử dụng đất: Thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư phía Tây đường Lý Bôn tại phường Kỳ Bá và phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình (nay là phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên).

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

- Dự kiến tổng mức đầu tư dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất) là: 1.092.677.337.000 đồng (Một nghìn không trăm chín mươi hai tỷ, sáu trăm bảy mươi bảy triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn đồng), trong đó:

- + Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 67.689.061.000 đồng.
- + Chi phí đầu tư xây dựng nhà ở liên kết: 687.471.221.000 đồng.
- + Chi phí xây dựng nhà ở xã hội: 129.278.905.000 đồng.
- + Chi phí xây dựng công trình thương mại dịch vụ: 108.449.301.000 đồng.
- + Chi phí dự phòng: 99.788.849.000 đồng.

(Dự kiến tổng mức đầu tư thực hiện dự án giảm 5.000.000.000 đồng so với Dự kiến tổng mức đầu tư dự án tại Quyết định số 51/QĐ-UBND ngày 16/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh do theo báo cáo của Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên tại Văn bản số 107/TTPTQĐ2-PTQĐ ngày 10/9/2025 xác định đã kiểm tra, rà soát thực tế trên thực địa không có đường điện trung thế phải hạ ngầm).

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

2. 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 đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư phía Tây đường Lý Bôn tại phường Kỳ Bá và phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình (nay là phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên) là 16.438,0 m² (diện tích đất xây nhà ở liên kế: 16.438,0 m², tổng số căn nhà ở liên kế là 251 căn);

- Diện tích tính tiền thuê đất trả tiền thuê đất một lần đối với đất công trình thương mại dịch vụ là 2.904,4 m².

3. Điều kiện tổ chức đấu giá:

- Phiên 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 Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên có trách nhiệm báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định.

4. 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 phiên 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.

5. 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.

6. Phương thức lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện phiên đấu giá:

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản.

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

7.1. Trách nhiệm:

- Thực hiện theo đúng các cam kết khi đăng ký tham gia đấu giá;
- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Quy chế phiên đấu giá và thông báo của cơ quan thuế;
- Nộp tiền mua tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán tài sản đã ký với Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên;
- Đăng ký, thành lập Tổ chức kinh tế theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan đối với trường hợp cá nhân trúng đấu giá để Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định giao đất, cho thuê đất đối với Tổ chức kinh tế. Tổ chức kinh tế được thành lập phải đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ;
- Thực hiện các trình tự, thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường và các quy định pháp luật có liên quan trong quá trình triển khai dự án bảo đảm đúng quy định của pháp luật;
- Tổ chức thực hiện đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, nhà ở, công trình thương mại dịch vụ 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;
- Triển khai đầu tư dự án đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và nhà ở, công trình thương mại dịch vụ tuân thủ nội dung quy định tại quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, quy hoạch chi tiết, 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 cho cơ quan quản lý nhà nước theo phân cấp; bảo hành các công trình hạ tầng kỹ thuật, thương mại dịch vụ theo quy định; cung cấp văn bản, tài liệu, thông tin liên quan đến nội dung thanh tra, kiểm tra và giám sát hoạt động đầu tư cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện thủ tục đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, người mua căn hộ nhà ở xã hội theo quy định;
- 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.

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 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:

- + Được làm các thủ tục giao đất, cho thuê đất; được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; nhận bàn giao đất ngoài thực địa theo quy định.

- + Được hưởng các quyền của người sử dụng đất thuê theo quy định của Luật Đất đai;

- + Sau khi xây dựng hoàn thiện các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình nhà ở phù hợp với quy hoạch được duyệt, chủ trương dự án phát triển nhà ở được chấp thuận, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, kinh doanh nhà ở xã hội tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật khác có liên quan.

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

8.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên:

- Chủ trì, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, các đơn vị liên quan thực hiện các công việc để bảo đảm đủ các điều kiện đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Có trách nhiệm tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về việc tuân thủ các quy định của pháp luật, bảo đảm công khai, minh bạch khi tổ chức đấu giá.

- Có trách nhiệm rà soát hiện trạng khu đất, chuẩn bị hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá quyền sử dụng đất;

- Có trách nhiệm lựa chọn và ký hợp đồng thuê Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bảo đảm có đủ năng lực, bảo đảm tính chính xác, độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, khách quan để thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

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

- Trong thời gian 02 (hai) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành, Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên chuẩn bị hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch Ủy

ban nhân dân tỉnh, Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên thực hiện ký Hợp đồng mua bán tài sản với người trúng đấu giá; nộp tiền vào tài khoản tạm giữ trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được tiền bán tài sản, đồng thời gửi bản sao Hợp đồng mua bán tài sản cho chủ tài khoản tạm giữ.

- Sau khi Người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính, hướng dẫn người trúng đấu giá liên hệ với Trung tâm phục vụ Hành chính công để nộp hồ sơ giao đất, cho thuê đất, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.

- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và Ủy ban nhân dân phường Trần Lãm thực hiện giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

8.2. Tổ chức hành nghề 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 phiên 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 huỷ kết quả trúng đấu giá khi quá thời hạn yêu cầu mà cá nhân trúng đấu giá chưa đăng ký, thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện các thủ tục giao đất, thuê đất (kể cả đã hoàn thành nộp tiền trúng đấu giá)).

- Tổ chức phiên 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 số 02 tỉnh Hưng Yên để chuyển cho Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì tổ chức thẩm định điều kiện tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá (theo giấy mời của Sở Nông nghiệp và Môi trường) trước khi tổ chức phiên đấu giá.

- Tổ chức phiên 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 số 02 tỉnh Hưng Yên trong thời gian không quá một (01) ngày làm việc kể từ ngày đấu giá thành.

8.3. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan quyết định giá bán tài sản trên đất cho tổ chức, cá nhân được giao đất, cho thuê đất bảo đảm phù hợp với giá trị thực tế còn lại của tài sản.

- Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức thực hiện việc xác định giá khởi điểm của khu đất, thửa đất đấu giá để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt.

- Thẩm định hồ sơ của khu đất, thửa đất đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên gửi đến, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 phiên đấu giá; thẩm định điều kiện về tình hình vi phạm và chấp hành pháp luật đất đai của người tham gia đấu giá.

- Thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở khu dân cư phía Tây đường Lý Bôn tại phường Kỳ Bá và phường Trần Lãm, thành phố Thái Bình (nay là phường Trần Lãm, tỉnh Hưng Yên).

- Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất:

+ Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất;

+ Ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá sau khi nhận được quyết định giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh;

+ Chỉ đạo Văn phòng đăng ký đất đai Hưng Yên thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai;

+ Chủ trì, phối hợp với các đơn vị liên quan, Trung tâm phát triển quỹ đất số 2 tỉnh Hưng Yên và Ủy ban nhân dân phường Trần Lãm tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

8.4. Sở Tư pháp:

- Thẩm định tính đầy đủ, hợp lệ của Hồ sơ mời 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 các đơn vị liên quan thực hiện giám sát trực tiếp phiên đấu giá.

- Trường hợp phát hiện hoặc nhận được thông tin về vi phạm trong 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, quyết định khi cần thiết.

8.5. 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;
- Hướng dẫn các đơn vị có liên quan về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất.

8.6. Thuế tỉnh Hưng Yên:

- 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 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền tại điểm 3 mục VI trong phương án đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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 các công trình thuộc dự án theo phân cấp.

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 xác định tình hình vi phạm pháp luật đất đai của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá theo quy định.

8.10. Ủy ban nhân dân phường Trần Lãm:

- Thực hiện nhiệm vụ giám sát dự án của chủ đầu tư theo thẩm quyền.
- Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất số 02 tỉnh Hưng Yên thực hiện giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;

- Phối hợp với Sở Xây dựng quản lý trật tự xây dựng dự án đầu tư của Chủ đầu tư theo quy định.

12. Hủy kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

12.1. 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 (sửa đổi, bổ sung bởi khoản 42, điểm b khoản 45, điểm k khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản) và quy định cụ thể tại Quy chế phiên đấu giá;

- Thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9, khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025) của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

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

- Việc xử lý tiền đặt cọc: Thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự, pháp luật về đất đai 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 được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền cọc theo quy định./.