SAO Y; Văn phòng Ủy ban nhân dân; Thời gian ký: 2026-11-17T19:14:22+07:00

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3666 /QĐ-UBND	*Thái Nguyên, ngày 17 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 31/2026/NQ-CP ngày 24/6/2026 của Chính phủ về các cơ chế, chính sách đặc thù nhằm đẩy nhanh tiến độ xử lý, khai thác nhà, đất dôi dư sau khi sắp xếp, tinh gọn tổ chức bộ máy của hệ thống chính trị, sắp xếp đơn vị hành chính;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển quản lý nhà ở xã hội; Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 100/2024/NĐ-CP; Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Nghị định số

226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai; Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Kế hoạch số 441/KH-UBND ngày 01/10/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (đợt 3);

Căn cứ Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Đại Phúc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045 (khu vực thuộc xã Đại Phúc);

Căn cứ Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14/6/2026 của Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Vạn Phú, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên để quản lý, phát triển và khai thác quỹ đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Vạn Phú về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên để quản lý, phát triển và khai thác quỹ đất theo quy định;

Căn cứ Kết luận số 559-KL/TU ngày 17/11/2026 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phương án đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 14247/TTr-SNNMT ngày 17/11/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc. Chi tiết có Phương án đấu giá kèm theo.

(Có Phương án đấu giá kèm theo)

Điều 2. Phương án đấu giá quyền sử dụng đất trên là căn cứ để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư

thực hiện Dự án Khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các đơn vị: Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Kho bạc Nhà nước khu vực VII, Thuế tỉnh Thái Nguyên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Đại Phúc, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Trung tâm Thông tin và dịch vụ sự nghiệp tỉnh chịu trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử của tỉnh Thái Nguyên./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Thông tin và dịch vụ sự nghiệp tỉnh;
- Lưu: VT, KT, TH, CNN&XD.

Tâmtd.QĐ.182.2026

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH THƯỜNG TRỰC

Nguyễn Linh

PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐỂ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ HỖN HỢP, DỊCH VỤ DU LỊCH HỒ NÚI CỐC

(kèm theo Quyết định số 336 /QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

I. Thông tin chung sơ bộ về dự án.

1.1. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc.

1.2. Loại dự án: Dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

1.3. Hình thức giao đất: Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư theo quy định của pháp luật.

1.4. Mục tiêu dự án:

Đầu tư xây dựng dự án khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc theo quy hoạch được phê duyệt, hình thành khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch được xây dựng đồng bộ và hiện đại để bán, cho thuê, cho thuê mua. Việc triển khai dự án là bước đi cụ thể nhằm hiện thực hóa mục tiêu đưa Hồ Núi Cốc trở thành trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng lớn của quốc gia và khu vực. Khi dự án hình thành, các tổ hợp đô thị và dịch vụ du lịch hỗn hợp sẽ tạo ra cơ hội việc làm trực tiếp và gián tiếp cho người lao động, đồng thời tạo nguồn thu nhập ổn định, bền vững cho người dân.

1.5. Quy mô dự án:

1.5.1. Quy mô sử dụng đất: 1.374.094,1 m^2.

Theo điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045 tại Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Đại Phúc và điều chỉnh quy hoạch chung xã Vạn Phú tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân xã Vạn Phú; bao gồm:

- Đất ở: 80.100 m^2;

- Đất thương mại dịch vụ: 109.700 m^2;

- Đất cây xanh, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, bãi đỗ xe, bến thuyền...): 1.184.294,1 m^2.

1.5.2. Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở và việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội:

- Sản phẩm nhà ở thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt, bao gồm: Nhà ở biệt thự xây thô, hoàn thiện mặt ngoài với diện tích đất ở 80.100 m^2, mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao tối đa 3 tầng.

- Về nhà ở xã hội:

Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ; khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

1.5.3. Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án

- Phương án đầu tư xây dựng:

+ Nhà đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh trong phạm vi ranh giới của dự án, đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Xây dựng nhà ở (Xây thô, hoàn thiện mặt ngoài). Diện tích đất ở 80.100 m^2; mật độ xây dựng gộp tối đa 60%; tầng cao tối đa 3 tầng.

+ Đất thương mại dịch vụ: 109.700 m^2; mật độ xây dựng gộp tối đa 40%, tầng cao tối đa 7 tầng.

(Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy hoạch chung, khi đó cơ cấu sản phẩm nhà ở và phương án đầu tư xây dựng được xác định cụ thể)

- Phương án quản lý hạ tầng trong phạm vi dự án: Nhà đầu tư thực hiện quản lý, vận hành toàn bộ phần hạ tầng trong phạm vi dự án cho đến khi hoàn thành bàn giao cho cơ quan, tổ chức quản lý, sử dụng theo quy định.

1.5.4. Sơ bộ phần hạ tầng đô thị nhà đầu tư được giữ lại để đầu tư, kinh doanh và phần hạ tầng đô thị bàn giao lại cho địa phương.

- Phần đất nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh: Nhà ở gắn liền với đất ở; công trình thương mại, dịch vụ.

Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các hạng mục công trình trên theo quy định.

- Các hạng mục công trình bàn giao lại cho địa phương: Toàn bộ hạ tầng kỹ thuật, cây xanh.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo đúng quy hoạch chi tiết, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

1.6. Sơ bộ tổng chi phí đầu tư xây dựng: Khoảng 4.481.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Bốn nghìn, bốn trăm tám mươi mốt tỷ đồng).*

1.7. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất.

1.8. Địa điểm thực hiện dự án: xã Đại Phúc và xã Vạn Phú, tỉnh Thái Nguyên.

1.9. Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày người trúng đấu giá được cơ quan có thẩm quyền quyết định giao đất.

1.10. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:

- Nhà đầu tư được lựa chọn phải đáp ứng các quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Nhà đầu tư phải nộp ngân sách nhà nước đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác theo quy định.

- Nhà đầu tư phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với diện tích trúng đấu giá.

- Trường hợp dự án có nhu cầu bán nhà ở cho tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Sở Xây dựng thực hiện lấy ý kiến Bộ Quốc phòng, Bộ Công an khi thực hiện thủ tục thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Điều 2 và khoản 2 Điều 14 Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026.

II. Căn cứ pháp lý lập phương án đấu giá.

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Nghị quyết số 254/2025/QH15;

- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 2024;

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật Đấu giá tài sản số 16/2023/QH15; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

- Luật Đấu thầu số 22/2023/QH15;

- Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

- Nghị định của Chính phủ: Số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển quản lý nhà ở xã hội; Số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định 100/2024/NĐ-CP; Số 54/2026/NĐ-CP ngày 09/02/2026; Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; Số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024; Số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/08/2025 sửa đổi, bổ sung Nghị định 102/2024/NĐ-CP; Số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; Số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026; Số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh

bất động sản; Số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 35/2023/NĐ-CP; Số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15.

- Quyết định số 917/QĐ-UBND ngày 15/6/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2045 (khu vực thuộc xã Đại Phúc);

- Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 14/6/2026 của UBND xã Vạn Phú về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng xã Vạn Phú, huyện Đại Từ, tỉnh Thái Nguyên;

- Nghị quyết số 296/NQ-HĐND ngày 25/6/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc thông qua bổ sung danh mục dự án phải thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc); Nghị quyết số 309/NQ-HĐND ngày 17/7/2026 của Hội đồng nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc thông qua điều chỉnh, bổ sung danh mục các dự án phải thu hồi đất; danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên;

- Văn bản số 7849/UBND-KT ngày 27/6/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc lập dự án tạo quỹ đất để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư;

- Quyết định số 1042/QĐ-SNNMT ngày 26/7/2026 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc";

- Kế hoạch số 441/KH-UBND ngày 01/10/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên (đợt 3).

- Quyết định số 3261/QĐ-UBND ngày 29/10/2026 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Bồi thường, hỗ trợ, tái định cư tạo quỹ đất sạch để đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện "Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc";

- Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Đại Phúc về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên để quản lý, phát triển và khai thác quỹ đất theo quy định;

- Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Vạn Phú về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên để quản lý, phát triển và khai thác quỹ đất theo quy định;

- Bản đồ địa chính trích lục, chỉnh lý phục vụ công tác đấu giá quyền sử dụng đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh cấp năm 2026.

III. Phương án đấu giá.

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

1.1. Vị trí: xã Đại Phúc và xã Vạn Phú, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Tổng diện tích đất: 1.374.094,1 m^2.

- Hiện trạng khu đất: Đã thực hiện xong công tác bồi thường hỗ trợ, tái định cư.

- Toàn bộ diện tích đất nêu trên đã được giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên quản lý tại Quyết định số 2070/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Đại Phúc; Quyết định số 1243/QĐ-UBND ngày 30/10/2026 của UBND xã Vạn Phú.

1.3. Loại đất đấu giá theo quy hoạch.

- Diện tích: 1.374.094,1 m^2.

- Loại đất: Đất ở 80.100 m^2; đất thương mại dịch vụ 109.700 m^2; đất cây xanh, đất hạ tầng kỹ thuật (đất giao thông, bãi đỗ xe, bến thuyền...) khoảng: 1.184.294,1 m^2.

2. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

- Hình thức giao đất theo quy định của Luật Đất đai 2024, cụ thể:

+ Đối với phần diện tích đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá, (sau đây gọi là nhà đầu tư) để thực hiện dự án. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mục đích để ở thời hạn sử dụng đất là lâu dài.

+ Đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Thời hạn sử dụng đất: Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở trong phạm vi dự án được thực hiện theo đúng quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở.

+ Đối với diện tích đất ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thời hạn sử dụng đất theo dự án là 50 năm kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định giao đất; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ Đối với diện tích đất thương mại, dịch vụ: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê; thời hạn thuê đất là 50 năm tính từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất.

3. Dự kiến thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:

- Thời gian: Năm 2026, thời gian cụ thể thực hiện theo thông báo của Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá tài sản.

- Địa điểm: Theo thông báo của đơn vị tổ chức thực hiện cuộc đấu giá.

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

4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá.

Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thuộc đối tượng nhà nước giao đất theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024; Điều 35, 36 Luật Nhà ở năm 2023; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 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.

(*Trừ các trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024).*

4.2. Điều kiện người tham gia đấu giá.

a) Đối với tổ chức

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP; điểm b, khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP; Điều 16, 35 và 36 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- Trường hợp liên danh nhà đầu tư đủ điều kiện tham gia và đã trúng đấu giá theo đúng quy định; các thành viên liên danh phải thành lập một tổ chức kinh tế mới *(Doanh nghiệp dự án)* để làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất tại khu đất đã trúng đấu giá theo quy định tại khoản 10 Điều 3; khoản 1 Điều 116; khoản 2, khoản 3 Điều 119 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 21 Điều 3 Luật Đầu tư năm 2025.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ theo quy định *(Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính hợp pháp, chính xác, trung thực của nội dung hồ sơ và các văn bản gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền).*

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản

2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản *(có tài liệu chứng minh)*. Cụ thể:

+ Có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư của dự án và phải đảm bảo khả năng huy động vốn để thực hiện dự án (*sau khi có quyết định giá khởi điểm của khu đất thì tổng vốn đầu tư của dự án được xác định sơ bộ làm cơ sở lựa chọn năng lực nhà đầu tư bao gồm: chi phí đầu tư xây dựng; tiền sử dụng đất, thuê đất...*). Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và đầu tư tài chính dài hạn (nếu có), nhà đầu tư kê khai danh sách các dự án đang được đầu tư và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), bảo đảm đáp ứng đủ 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.

+ 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

+ Trường hợp có hai (02) công ty trở lên 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.

- Căn cứ quy định tại điểm b, khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP: Tiêu chí đánh giá năng lực kinh nghiệm của đối tượng tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế tại tỉnh Thái Nguyên. Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện 01 dự án loại 1 *(hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3)*.

Dự án loại 1: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án, đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn trong vòng 10 năm trở lại đây

(tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có tổng vốn đầu tư/tổng mức đầu tư tối thiểu là **2.240,5** tỷ đồng (bằng 50% chi phí đầu tư của dự án đấu giá).

Dự án loại 2: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 10 năm trở lại đây *(tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá)* và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu tối thiểu là **1.120,25** tỷ đồng (bằng 25% chi phí đầu tư của dự án đấu giá).

Dự án loại 3: Dự án, gói thầu, hợp đồng thuộc ngành, lĩnh vực xây dựng khu đô thị, dự án khu nhà ở có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, dự án xây dựng công trình dân dụng có một hoặc nhiều công năng gồm: nhà ở (trừ nhà ở riêng lẻ); trụ sở, văn phòng làm việc; công trình thương mại, dịch vụ mà đối tác của nhà đầu tư tham gia với vai trò là nhà thầu xây lắp đã hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn, trong vòng 10 năm trở lại đây *(tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá)* và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:

- Có công trình, hạng mục công trình tương tự là công trình xây dựng nhà ở thương mại.

- Có giá trị tối thiểu tối thiểu là **1.120,25** (bằng 25% chi phí đầu tư của dự án đấu giá).

(*) Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,6 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,4 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy > 5; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5.

b) Đối với cá nhân

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026.

- Người tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, điền đầy đủ thông tin vào phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu và hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Người tham gia đấu giá cung cấp bản gốc sao kê tài khoản ngân hàng hoặc bản sao công chứng, chứng thực sổ tiết kiệm để chứng minh có năng lực tài chính để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư của dự án (*sau khi có quyết định giá khởi điểm của khu đất thì tổng vốn đầu tư của dự án được xác định sơ bộ làm cơ sở lựa chọn năng lực nhà đầu tư*).

- Người tham gia đấu giá cung cấp bản chính Văn bản cam kết cấp tín dụng, văn bản cam kết thu xếp tín dụng của ngân hàng, tổ chức tài chính để đầu tư dự án đấu giá để chứng minh có khả năng huy động phần vốn còn lại để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng.

- Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm, đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024. 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.

Trường hợp khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; 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 đặt cọc theo quy định.

c) Các điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng đối với tất cả các thửa đất mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước *(Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải có cam kết bằng văn bản không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai; đối với cá nhân phải có văn bản cam kết không có quyết định cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026).*

- Phải nộp tiền đặt trước là 10% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định sau khi có Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt giá khởi điểm của khu đất.

- Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài phải được phép nhập cảnh vào Việt Nam theo quy định của pháp luật và đáp ứng các điều kiện là cá nhân tham gia đấu giá.

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các điều kiện tổ chức tham gia đấu giá và thực hiện thủ tục đầu tư theo quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài theo quy định của Luật Đầu tư.

- Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật.

4.3. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

a) Đối với tổ chức.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức thực hiện cuộc đấu giá phát hành;

(2) Có văn bản cam kết của Nhà đầu tư về việc 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 tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất *(đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh).*

(3) Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư *(bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của nhà đầu tư)*; có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đấu giá.

(4) Giấy tờ tùy thân của người đại diện doanh nghiệp tham gia đấu giá; nếu ủy quyền thì phải có Giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật có đóng dấu pháp nhân của doanh nghiệp tham gia đấu giá; bản sao căn cước công dân của người được ủy quyền.

Trường hợp cá nhân ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền được công chứng theo quy định của pháp luật kèm theo giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

(5) Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án; khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

- Báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước.

- Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật đối với phần nghĩa vụ tài chính còn lại (ngoài vốn chủ sở hữu) thuộc trách nhiệm thu xếp của nhà đầu tư kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết *(Có tài liệu minh chứng kèm theo).*

- Báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện *(kèm theo tài liệu chứng minh, như các Quyết định chủ trương đầu tư dự án của cấp có thẩm quyền).*

(6) Tài liệu đánh giá về lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện.

Nhà đầu tư phải kê khai lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện mà nhà đầu tư là một bên đương sự, bảo đảm việc kê khai nội dung này là đầy đủ và trung thực, nếu Tổ xét duyệt phát hiện bất cứ nhà đầu tư nào đang có các vụ kiện tụng mà không kê khai thì được coi là hành vi gian lận sẽ bị loại. Trường hợp sau khi có kết quả giải quyết tranh chấp, khiếu kiện dẫn đến vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư không đáp ứng yêu cầu để thực hiện dự án thì nhà đầu tư phải cập nhật vốn chủ sở hữu để chứng minh đáp ứng yêu cầu thực hiện dự án, nếu nhà đầu tư vẫn không đáp ứng sẽ bị loại.

(7) Tài liệu chứng minh việc hoàn thành hoặc hoàn thành phần lớn đối với dự án, công trình, gói thầu:

- Dự án hoàn thành là dự án có toàn bộ hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư/ văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng;

+ Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- Dự án hoàn thành phần lớn là dự án thuộc một trong hai trường hợp sau:

(i) Có tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp dự án chưa được nghiệm thu tối thiểu 50% giá trị khối lượng công việc thì phải có giá trị khối lượng công việc tối thiểu bằng giá trị tổng chi phí xây dựng của dự án đang đề xuất là 4.481 tỷ đồng;

(ii) Có tối thiểu 50% số lượng hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư/ Giấy chứng nhận đầu tư/ văn bản có giá trị pháp lý tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư.

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng, giai đoạn thi công hoặc bộ phận công trình xây dựng hoặc biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình.

+ Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có).

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành là gói thầu, hợp đồng mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng.

- Gói thầu, hợp đồng hoàn thành phần lớn là gói thầu, hợp đồng đã hoàn thành và được nghiệm thu ít nhất 50% giá trị khối lượng công việc của công trình/hạng mục công trình. Tài liệu chứng minh:

+ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt dự án đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở (nếu có).

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình.

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng của công trình/ hạng mục công trình xây dựng.

(Nhà đầu tư tham gia đấu giá tổng hợp các dự án đã thực hiện theo biểu mẫu số 01 "Thông tin các đối tác cùng thực hiện dự án"; mẫu số 02 "Năng lực tài chính của nhà đầu tư"; mẫu số 03 "Kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự"; mẫu số 04 " Cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư" mẫu số 06 "Lịch sử tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án đã và đang thực hiện"; đính kèm.

b) Đối với cá nhân.

Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm 02 bộ bao gồm:

(1) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá tài sản theo mẫu.

(2) Căn cước công dân, Hộ chiếu còn thời hạn sử dụng (bản sao y).

(3) Giấy ủy quyền theo đúng quy định (trường hợp có ủy quyền) và căn cước công dân người được ủy quyền.

(4) Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

(5) Văn bản cam kết về việc không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

(6) Bản gốc sao kê tài khoản ngân hàng hoặc bản sao công chứng, chứng thực sổ tiết kiệm để chứng minh có năng lực tài chính để thực hiện dự án.

(7) Bản chính Văn bản cam kết cấp tín dụng, văn bản cam kết thu xếp tín dụng của ngân hàng, tổ chức tài chính để đầu tư dự án đấu giá để chứng minh có khả năng huy động phần vốn còn lại để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng.

(Nhà đầu tư cá nhân tham gia đấu giá thực hiện theo mẫu số 05 " Cam kết về việc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án"; mẫu số 07 "Về việc không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất".

4.4. Xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được mời thành viên đại diện các cơ quan, đơn vị có liên quan tham gia tổ xét duyệt điều kiện của các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá.

Tổ xét duyệt có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá đối với các trường hợp đảm bảo điều kiện tham gia đấu giá và nộp đầy đủ hồ sơ đăng ký tham gia theo quy định và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 02 ngày làm việc.

Trường hợp người tham giá đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thì nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá.

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/01/2025 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản và văn bản luật khác có liên quan.

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

Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành; Thời điểm xác

định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi nhà nước giao đất là thời điểm cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất.

- Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Là 10% giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, được xác định sau khi có Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt giá khởi điểm của khu đất.

- Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật: Phí tham gia đấu giá là khoản tiền chi phí cho việc thực hiện phiên đấu giá mà các bên tham gia phải trả theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC được Bộ Tài chính ban hành ngày 22/01/2025 quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Xử lý tiền đặt trước thực hiện theo Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 và điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung bởi điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

7. Các nội dung khác.

7.1 Thời hạn nộp tiền.

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Chậm nhất 30 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất và tiền thuê đất theo thông báo; Chậm nhất 90 ngày, kể từ ngày cơ quan Thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, người sử dụng đất phải nộp 50% tiền sử dụng đất và tiền thuê đất còn lại theo thông báo (*Nhà nước khuyến khích người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá trước thời hạn nêu trên*).

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

d) Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền.

7.2. Huỷ kết quả đấu giá.

Thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai năm 2024 đã được sửa đổi bổ sung tại khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP:

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn theo thông báo thuế, cơ quan thuế có

trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. 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 đặt cọc theo quy định.

- Trường hợp khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định của pháp luật mà mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc theo quy định; 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 đặt cọc theo quy định.

7.3. Hình thức, phương thức đấu giá áp dụng.

- Hình thức đấu giá: Đấu giá tài sản bằng bỏ phiếu gián tiếp.

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

7.4. Dự kiến giá trị thu được và đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá.

- Dự kiến giá trị thu được: Giá trị mà người trúng đấu giá trả giá hợp lệ (lớn hơn giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất).

- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nguồn thu được từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất nộp ngân sách theo quy định.

7.5. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc bán đấu giá.

Thực hiện theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ được sửa đổi, bổ sung bởi điểm đ khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ: 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 năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

7.6. Đề xuất đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tên đơn vị: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên.

- Địa chỉ: Số 27, đường Bến Tượng, phường Phan Đình Phùng, tỉnh Thái Nguyên.

8. Tổ chức thực hiện:

- Các tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải có đầy đủ tài liệu minh chứng đáp ứng đầy đủ các điều kiện được tham gia đấu giá.

- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên, Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện đối với phương án đã lập, đảm bảo nội dung, tính toán, xác định khối lượng dự toán để xác định tổng mức đầu tư của dự án theo quy định, đáp ứng nhu cầu để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án và xây dựng các biểu mẫu, tài liệu để tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá, chứng minh có đủ năng lực kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

- Đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng dự án khu đô thị hỗn hợp, dịch vụ du lịch Hồ Núi Cốc tại xã Đại Phúc và xã Vạn Phú, tỉnh Thái Nguyên chỉ được phép thực hiện tổ chức đấu giá khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện để tiến hành đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật có liên quan.

Mẫu số 01

CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN[1]

1. Thông tin đối tác

TT	Tên đối tác[2]	Quốc gia nơi đăng ký hoạt động	Vai trò tham gia[3]	Giá trị và khối lượng công việc tham gia[4]	Người đại diện theo pháp luật	Hợp đồng với đối tác[5]
1	*Công ty 1*		*[Tổ chức cung cấp tài chính]*			
2	*Công ty 2*		*[Nhà thầu xây lắp]*			
3	*Công ty 3*		*[Nhà thầu vận hành/ Quản lý]*			
	.....					

2. Thông tin về dự án/gói thầu/hợp đồng đối tác đang thực hiện

[Đối tác liệt kê dự án/gói thầu/hợp đồng đang thực hiện theo yêu cầu của Hồ sơ mời tham gia đấu giá / Quy chế cuộc đấu giá:

1. Dự án/gói thầu/hợp đồng số 01: ___ *[ghi tên dự án]*

Tên đối tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: Ngày ký:
2	Tên dự án/gói thầu/hợp đồng:
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án/gói thầu/hợp đồng:
4	Tham gia dự án với vai trò: ☐ Nhà thầu xây lắp ☐ Thành viên hợp tác ☐ Nhà thầu vận hành ☐ Nhà thầu trực tiếp cung cấp hàng hóa, dịch vụ
5	Tên cơ quan có thẩm quyền/đại diện cơ quan có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu/hợp đồng) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:

6	Thông tin chi tiết Mô tả ngắn gọn về phạm vi, nội dung, giá trị công việc, yêu cầu thực hiện công việc, yêu cầu khác (nếu có) của dự án/gói thầu/hợp đồng đang thực hiện
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc đã thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc đã thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ
	- Mô tả ngắn gọn về phần công việc còn phải thực hiện: - Giá trị của (các) phần công việc còn phải thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ - Yêu cầu thực hiện công việc: - Yêu cầu khác (nếu có):

2. Dự án/gói thầu/hợp đồng số 02:___ *[ghi tên dự án/gói thầu/hợp đồng]*

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Trường hợp có sự tham gia của các đối tác thì kê khai theo Mẫu này.

(2) Nhà đầu tư ghi cụ thể tên của các đối tác tham gia thực hiện dự án. Trường hợp khi tham đấu giá chưa xác định được cụ thể danh tính của các đối tác thì không phải kê khai vào cột này mà chỉ kê khai vào cột "vai trò tham gia".

(3) Nhà đầu tư ghi cụ thể vai trò tham gia của từng đối tác.

(4) Trường hợp sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự của mình, nhà đầu tư phải đề xuất tên, vai trò giá trị và khối lượng công việc mà đối tác tham gia trong dự án.

(5) Nhà đầu tư ghi cụ thể số hợp đồng kèm theo bản chụp được chứng thực tài liệu đó. Hợp đồng hoặc văn bản thỏa thuận với đối tác phải được ký bởi đại diện hợp pháp của các bên. Đại diện hợp pháp của các bên là người đại diện theo pháp luật của các bên hoặc người được người đại diện theo pháp luật của các bên ủy quyền.

Mẫu số 02

NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ[1]

1. Tên nhà đầu tư/thành viên hợp tác:

2. Thông tin về năng lực tài chính của nhà đầu tư/thành viên hợp tác[2]:

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính [3]:

STT	Nội dung	Giá trị
I	**Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án**	
II	**Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư**	
1	Tổng vốn chủ sở hữu	
2	Chi phí liên quan đến tranh chấp, khiếu kiện (nếu có)	
3	Vốn chủ sở hữu cam kết cho các dự án đang thực hiện[4] (không gồm vốn đã được giải ngân cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có))	
4	Vốn chủ sở hữu phải giữ lại theo quy định	

b) Tài liệu đính kèm[5]

- Báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với các khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với các khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì nộp báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với khoản, mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

- Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Trong trường hợp này, phải đính kèm tài liệu chứng minh vốn điều lệ của doanh nghiệp.

- 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 hợp tác (nếu là nhà đầu tư hợp tác) 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 hợp tác.

- Danh sách dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác trong trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Trường hợp nhà đầu tư hợp tác thì từng thành viên hợp tác phải kê khai theo Mẫu này.

(2) 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 đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có). Trường hợp phát hiện thông tin kê khai là không chính xác, làm sai lệch kết quả đánh giá thì sẽ bị coi là gian lận và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, tổ xét duyệt bổ sung các thông tin phù hợp.

(4) Trường hợp tại cùng một thời điểm 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 danh sách dự án đang thực hiện 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.

Mẫu số 03

KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯƠNG TỰ[1]

....., ngày ___ tháng ___ năm ___

[Nhà đầu tư/đối tác liệt kê kinh nghiệm thực hiện dự án/gói thầu/hợp đồng tương tự theo yêu cầu]

1. Dự án/gói thầu/hợp đồng số 01: ___ *[ghi tên dự án/gói thầu/hợp đồng]*

Tên nhà đầu tư/thành viên hợp tác/đối tác cùng thực hiện dự án	
1	Số hợp đồng: Ngày ký:
2	Tên dự án/gói thầu/hợp đồng:
3	Lĩnh vực đầu tư của dự án/gói thầu/hợp đồng: Loại công trình của dự án/gói thầu/hợp đồng:
4	Tham gia dự án với vai trò: ☐ Nhà đầu tư độc lập ☐ Thành viên hợp tác ☐ Nhà thầu xây lắp ☐ Nhà thầu vận hành ☐ Nhà thầu trực tiếp cung cấp hàng hóa/dịch vụ ☐ Tổ chức kinh tế do nhà thầu thành lập để thực hiện dự án
5	Tên cơ quan có thẩm quyền/đại diện cơ quan có thẩm quyền (đối với dự án); chủ đầu tư/đại diện chủ đầu tư (đối với gói thầu/hợp đồng) Địa chỉ: Tên người liên lạc: Điện thoại: Fax: Email:
6	Thông tin chi tiết
6.1	Trường hợp tham gia thực hiện dự án với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do nhà đầu tư thành lập để thực hiện dự án
	Tổng mức đầu tư (tổng vốn đầu tư):
	Quy mô công suất:
	Cấp công trình:
	Số lượng, chủng loại hàng hóa, dịch vụ được cung cấp:

	Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án [2]: ☐ Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình___ *[ghi cụ thể số lượng, giá trị hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành].* ☐ Đã nghiệm thu công trình, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng. ☐ Đã nghiệm thu giá trị khối lượng công việc___ *[ghi cụ thể giá trị, tỷ lệ giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng].* ☐ Đang trong giai đoạn vận hành: ___ *[ghi cụ thể thời gian vận hành kể từ ngày dự án, công trình chuyển sang giai đoạn vận hành].* ☐ Đã kết thúc.
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:
6.2	Trường hợp tham gia thực hiện dự án/gói thầu/hợp đồng với vai trò nhà thầu:
	Tổng mức đầu tư (tổng vốn đầu tư):
	Quy mô công suất:
	Cấp công trình:
	Số lượng, chủng loại hàng hóa, dịch vụ được cung cấp:
	Phạm vi công việc tham gia thực hiện: *[ghi cụ thể số lượng, tên (các) hạng mục công trình]*
	Giá trị phần công việc tham gia thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ *[ghi cụ thể giá trị từng hạng mục công trình]*
	Tiến độ, chất lượng thực hiện[3]: ☐ Đã nghiệm thu toàn bộ công trình, hạng mục công trình đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng. ☐ Đã nghiệm thu công trình, hạng mục công trình: ___ *[ghi cụ thể số lượng, giá trị hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành, nêu rõ hạng mục công trình nào đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng].* ☐ Đã nghiệm thu giá trị khối lượng công việc___ *[ghi cụ thể giá trị, tỷ lệ giá trị khối lượng công việc được nghiệm thu theo quy định của pháp luật về xây dựng].* ☐ Đang trong giai đoạn vận hành: ___ [*ghi cụ thể thời gian vận hành kể từ ngày dự án, công trình chuyển sang giai đoạn vận hành*]. ☐ Đã kết thúc giai đoạn vận hành.
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:
	Mô tả tóm tắt về các yêu cầu đặc biệt về kỹ thuật/hoạt động vận hành:

2. Dự án/gói thầu/hợp đồng số 02:___ *[ghi tên dự án/gói thầu/hợp đồng]*

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Người có tài sản có thể điều chỉnh, bổ sung yêu cầu kê khai thông tin tại Mẫu này để phù hợp với tiêu chí đánh giá về kinh nghiệm của nhà đầu tư

(2), (3) Nhà đầu tư cung cấp tài liệu được cấp có thẩm quyền xác nhận công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng; xác nhận công trình, hạng mục công trình được nghiệm thu, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc cấp giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh hoặc xác nhận đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và một hoặc các tài liệu sau:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư, giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc văn bản tương đương theo quy định của pháp luật về đầu tư tương ứng trong từng thời kỳ.

- Hợp đồng ký kết giữa cơ quan có thẩm quyền và nhà đầu tư (đối với dự án, gói thầu có hợp đồng đã ký kết).

- Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành công trình, hạng mục công trình hoặc văn bản tương đương của cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về xây dựng tương ứng với từng thời kỳ.

Mẫu số 04

CAM KẾT NGUỒN CUNG CẤP TÀI CHÍNH, TÍN DỤNG CHO NHÀ ĐẦU TƯ

....., ngày ___ tháng ___ năm ___

1. Tôi là ___ *[ghi tên]*, ___ *[ghi chức vụ]*, là đại diện hợp pháp của ___ *[ghi tên nhà đầu tư/tên liên danh nhà đầu tư]*, xác nhận và cam kết rằng những thông tin được cung cấp trong văn bản này là đúng sự thật và các tài liệu kèm theo là bản sao chính xác với tài liệu gốc.

2. Các nguồn tài chính, tín dụng sau đây đã được cam kết và sẽ được huy động để thực hiện dự án:

Nguồn tài chính	**Giá trị[1]**
I. Vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án:	
1.	
2.	
...	
II. Vốn vay nhà đầu tư phải huy động:	
1.	
2.	
...	

3. Tài liệu kèm theo:

- Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

- Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

- Tài liệu liên quan khác.

Đại diện hợp pháp của nhà đầu tư

[ghi tên, chức danh, ký tên và đóng dấu (nếu có)]

Ghi chú:

(1) Ghi số tiền bằng số, bằng chữ.

Mẫu 05

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

……ngày……tháng……năm ……

CAM KẾT
Về việc thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Điều 23 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai;

1. Tôi tên là:……..

2. Số Căn cước công dân/ Căn cước:……..……; cấp ngày……..; do……

3. Địa chỉ:……

4. Cam kết thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án và bảo đảm các điều kiện sau:

- Thuộc đối tượng nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024;

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

- 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 tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.

- Đảm bảo quy định với trường hợp các công ty sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đảm bảo đáp ứng các điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

5. Giấy tờ nộp kèm theo:……..

Tôi cam kết thực hiện theo đúng nội dung nêu trên, nếu sai tôi hoàn toàn chấp hành các quy định của pháp luật./.

Người cam kết

(ký, ghi rõ họ tên)

Mẫu số 06

LỊCH SỬ TRANH CHẤP, KHIẾU KIỆN ĐỐI VỚI CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN(I)

Tên nhà đầu tư: _____

Ngày: _____

Tên thành viên của nhà đầu tư liên danh (nếu có): _____

Các vụ tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện				
Chọn một trong các thông tin mô tả dưới đây: □ Không có tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện. □ Dưới đây là mô tả về các vụ tranh chấp, khiếu kiện đối với các dự án/hợp đồng đã và đang thực hiện mà nhà đầu tư là một bên đương sự (hoặc mỗi thành viên của liên danh nếu là nhà đầu tư liên danh).				
Năm	**Mô tả dự án/hợp đồng**	**Vấn đề tranh chấp, khiếu kiện**	**Giá trị tranh chấp, khiếu kiện (VNĐ)**	**Tỷ lệ tương ứng với vốn chủ sở hữu**
	Mô tả dự án/hợp đồng: _____ Tên cơ quan ký kết hợp đồng: _____ Địa chỉ: _____ Nguyên nhân không hoàn thành dự án/hợp đồng: _____			

Ghi chú:

(1) Nhà đầu tư bảo đảm việc kê khai nội dung này là đầy đủ và trung thực.

Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì từng thành viên của nhà đầu tư liên danh phải kê khai theo Mẫu này.

Mẫu 07

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

……..ngày……tháng……năm ……

CAM KẾT[1]
Về việc không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thái Nguyên

Căn cứ Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP ngày 06/01/2026 về việc Quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Quy định về xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở;

1. Tôi tên là:……..

2. Số Căn cước:……; cấp ngày……..; do……

3. Địa chỉ:……

Là cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất tại: .....

Tôi xin cam kết như sau:

- Tôi không thuộc trường hợp bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Nghị quyết số 66/11, cụ thể:

+ Không bị cấm từ 02 năm đến 05 năm do không nộp tiền trúng đấu giá;

+ Không bị cấm từ 06 tháng đến 03 năm do nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.

- Tôi không có bất kỳ quyết định nào của cơ quan có thẩm quyền về việc cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất còn hiệu lực tính đến thời điểm ký cam kết này.

Tôi cam kết những thông tin kê khai trên là trung thực, chính xác.

Nếu có sai sót hoặc vi phạm, tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và chấp nhận mọi hình thức xử lý theo quy định./.

Người cam kết

(ký, ghi rõ họ tên)

(1): Mẫu dành cho nhà đầu tư cá nhân