

Số: **656**/QĐ-UBND

Thái Nguyên, ngày **11** tháng 3 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên

### ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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 17/6/2020;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; 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 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 Quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; 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 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 44/2024/NĐ-CP ngày 24/4/2024 Quy định về việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; 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; số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất;

Căn cứ Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên; Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 về việc điều chỉnh Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức được giao đất để thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

Căn cứ Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Thái Nguyên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) tại Tờ trình số 137/TTr-STNMT ngày 27/02/2025.

## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên, cụ thể như sau:

(Có Phương án đấu giá kèm theo)

**Điều 2.** Phương án đấu giá trên là căn cứ để Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên theo quy định của pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** 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, Chi Cục Thuế khu vực VII; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Thái Nguyên; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

**Nơi nhận:**

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

Quangla.103.QĐ.2025

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Loan

**PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT ĐỂ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI, PHỐ ĐI BỘ TRUNG TÂM THÀNH PHỐ THÁI NGUYÊN**

(Kèm theo Quyết định số **656** /QĐ-UBND ngày **11** tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên)

**I. Thông tin chung về dự án**

**1. Tên dự án:** Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên.

**2. Loại dự án:** Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở (theo Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng).

**3. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư:** Thông qua đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

**4. Mục tiêu dự án:**

Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các công trình kiến trúc theo quy hoạch và kết quả đánh giá, xếp hạng dự thi ý tưởng quy hoạch và phương án kiến trúc Trụ sở làm việc Khối các cơ quan tỉnh Thái Nguyên đã được phê duyệt; nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai, góp phần phát triển đô thị, không gian cảnh quan, văn hoá, tổ chức các sự kiện lớn của tỉnh và thành phố Thái Nguyên; đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân; thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

**5. Quy mô dự án:**

**5.1. Quy mô dân số:** Khoảng 700 người.

**5.2. Quy mô sử dụng đất:** Khoảng 66.443,8 m<sup>2</sup>.

**5.3. 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 liền kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

- Về nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất đã được đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội (tương đương 20% trên tổng diện tích đất ở của dự án) theo quy định tại Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ và các quy định của pháp luật khác có liên quan.

Tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhà đầu tư phải đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội. Số tiền nhà đầu tư phải nộp để hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 6 Nghị định số 103/2024/ND-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

#### **5.4. 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 trong phạm vi ranh giới của dự án, đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch được phê duyệt.

+ Xây dựng nhà ở liền kề (xây thô, hoàn thiện mặt ngoài).

+ Xây dựng hoàn thiện: Tuyến phố đi bộ; công trình 01 tầng hầm gồm bãi để xe kết hợp khu thương mại dịch vụ (bao gồm cả phần diện tích đường lên xuống hầm) và công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh (địa điểm công bố ngày thành lập chính quyền cách mạng tỉnh Thái Nguyên).

- 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.

#### **5.5. 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.

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, hạ tầng xã hội; công trình phát huy giá trị di tích lịch sử cấp tỉnh; phố đi bộ và tầng hầm bao gồm cả các công trình đấu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án theo quy hoạch được duyệt.

Sau khi đầu tư xong các hạng mục trên theo đúng quy hoạch chi tiết, hồ sơ đề xuất và chủ trương đầu tư được UBND tỉnh chấp thuận, Nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại cho cơ quan, tổ chức để quản lý, sử dụng theo quy định.

**6. Sơ bộ tổng vốn đầu tư của dự án: 894.582 triệu đồng.**

**7. Thời hạn hoạt động của dự án:** Không quá 50 năm kể từ nhà đầu tư được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất.

**8. Địa điểm thực hiện dự án:** Phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

**9. Tiến độ thực hiện dự án:** Từ năm 2025 đến năm 2027.

**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.

- Vị trí, ranh giới của dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

- 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 và tài sản gắn liền với các thửa đất.

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

- Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22/11/2019; Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;
- Luật Đất đai ngày 18/01/2024;
- 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 ngày 17/11/2016;
- Luật số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản;
- Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;
- Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;
- Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;
- Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020;
- Nghị định của Chính phủ: Số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển quản lý nhà ở xã hội; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai; 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 về Quản lý đầu tư phát triển đô thị; số 44/2024/NĐ-CP ngày 24/4/2024 quy định về việc quản lý, sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ; 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; số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 về quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là đất, nhà;
- Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 19/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên;
- Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024 của UBND thành phố Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 206/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc điều chỉnh Quyết định số 85/QĐ-UBND ngày 16/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025 của thành phố Thái Nguyên;

- Quyết định số 212/QĐ-UBND ngày 24/01/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc Chuyển giao trụ sở làm việc (cũ) của một số cơ quan, đơn vị được giao, chuyển giao cho UBND thành phố Thái Nguyên quản lý về Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên quản lý, xử lý;

- Quyết định số 447/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc bán tài sản gắn liền với đất cho tổ chức được giao đất để thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên;

- Các Quyết định của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc giao đất cho Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Thái Nguyên để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên (giai đoạn 1): Số 2072/QĐ-UBND ngày 05/11/2024; số 3428/QĐ-UBND ngày 30/12/2024; số 123/QĐ-UBND ngày 18/01/2025 và số 221/QĐ-UBND ngày 24/01/2025;

- Biên bản bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Thái Nguyên cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên ngày 24/01/2025;

- 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 tháng 01 năm 2025.

### **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:** Phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên.

**1.2. Tổng diện tích đất:** 66.443,8 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Theo hiện trạng khu đất và tài sản gắn liền với đất: Đã hoàn thành việc thu hồi đất trong phạm vi thực hiện dự án Khu đô thị mới, phố đi bộ trung tâm thành phố Thái Nguyên. Cụ thể như sau:

+ Trụ sở làm việc (cũ) của 13 cơ quan, đơn vị và tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường Quyết Tiến đã được UBND tỉnh chuyển giao theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Trụ sở làm việc (cũ) của Cơ quan thường trú Thông Tấn Xã Việt Nam, Báo Nhân dân, Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên đã được UBND thành phố Thái Nguyên thu hồi theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, với diện tích 51.567,5 m<sup>2</sup>.

+ Quỹ đất của các hộ dân, doanh nghiệp, đất đường giao thông đã được UBND thành phố Thái Nguyên thu hồi theo quy của Luật Đất đai với diện tích 14.876,3 m<sup>2</sup>.

- Theo quy hoạch chi tiết xây dựng: Khu đất thuộc đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Khu trung tâm thương mại thành phố Thái Nguyên, đã được UBND thành phố Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 11455/QĐ-UBND ngày 28/10/2024:

+ Xây dựng 174 căn nhà ở thương mại phân khúc trung và cao cấp tại các lô đất ký hiệu LK01 đến LK12, tổng diện tích đất là 22.298,5 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 111.168,9 m<sup>2</sup>.

+ Xây dựng phố đi bộ, tầng hầm (gồm khu thương mại dịch vụ + khu vực để xe): tổng diện tích đất là 16.096,3 m<sup>2</sup>, diện tích sàn xây dựng 19.164,4 m<sup>2</sup>.

+ Đất công trình di tích lịch sử cấp tỉnh tại ô đất ký hiệu DT2 với diện tích đất: 100 m<sup>2</sup>.

+ Đất giao thông diện tích: 27.949 m<sup>2</sup>.

- Theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất: Dự án nằm trong kế hoạch sử dụng đất năm 2025 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 3424/QĐ-UBND ngày 30/12/2024.

**1.3. Tài sản gắn liền với đất thực hiện đấu giá:** Tài sản gắn liền với đất là trụ sở làm việc (cũ) của 13 cơ quan, đơn vị, tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường Quyết Tiến đã được UBND tỉnh thực hiện chuyển giao theo quy định của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; trụ sở làm việc (cũ) của Cơ quan thường trú Thông Tấn Xã Việt Nam, Báo Nhân dân, Chi nhánh Ngân hàng Phát triển khu vực Bắc Kạn - Thái Nguyên đã được thu hồi và bàn giao cho Trung tâm Phát triển Quỹ đất thành phố Thái Nguyên quản lý theo quy định.

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>34.134,44</b>	<b>38.214,26</b>	<b>227.789.090.508</b>	<b>122.998.687.954</b>
A	<b>TRỤ SỞ LÀM VIỆC (CŨ) CHUYỂN GIAO THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 03/2025/NĐ-CP NGÀY 01/01/2025 (Diện tích đất 46.836,1 m<sup>2</sup>)</b>	<b>33.461,50</b>	<b>36.024,26</b>	<b>199.714.227.141</b>	<b>100.343.535.082</b>
I	<b>Cơ quan địa phương (Diện tích đất 40.539,90 m<sup>2</sup>)</b>	<b>31.437,50</b>	<b>24.897,66</b>	<b>130.353.011.264</b>	<b>54.344.687.534</b>
1	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Sở Tài chính, số 5 đường Đội Cấn, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.557,2 m<sup>2</sup>)</b>	<b>684,25</b>	<b>2.737,00</b>	<b>10.331.614.183</b>	<b>4.191.354.593</b>
a	Tài sản: Nhà	684,25	2.737,00	10.037.865.183	4.175.271.181
-	Nhà làm việc 3 tầng (Đã nâng cấp, cải tạo thành nhà 4 tầng năm 2016)	187,00	748,00	3.578.754.656	1.848.997.873
-	Nhà làm việc 4 tầng	497,25	1.989,00	6.459.110.527	2.326.273.308
b	Tài sản: Vật kiến trúc			293.749.000	16.083.412
-	Hàng rào xây gạch			137.699.000	0
-	Nhà khung thép mái tôn để máy phát điện			14.410.000	1.919.412
-	Thiếp bị chống sét trọn bộ			86.475.000	8.647.500
-	Công xép Inox 201			55.165.000	5.516.500
2	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Việt Nam tỉnh Thái Nguyên. Số 14, đường Nha Trang, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.532,60 m<sup>2</sup>)</b>	<b>905,49</b>	<b>2.257,49</b>	<b>10.182.224.720</b>	<b>6.108.347.712</b>
a	Tài sản: Nhà	905,49	2.257,49	9.811.961.720	6.108.347.712
-	Nhà làm việc 4 tầng (đã thực hiện cải tạo sửa chữa năm 2005 và năm 2020)	485,99	1.485,89	5.483.445.175	2.876.677.260

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà hội trường làm việc	419,50	771,60	4.328.516.545	3.231.670.452
b	Tài sản: Vật kiến trúc			370.263.000	0
-	Hàng rào, cổng, sân bê tông, bể ngầm			370.263.000	0
<b>3</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Hội Nông dân tỉnh Thái Nguyên, phố Quyết Tiến, phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.107 m<sup>2</sup>)</b>	<b>702,00</b>	<b>1.450,00</b>	<b>9.824.260.695</b>	<b>1.100.822.773</b>
a	Tài sản: Nhà	702,00	1.450,00	9.824.260.695	1.100.822.773
-	Nhà làm việc 02 tầng, hội trường (được cải tạo sửa chữa năm 2010 và năm 2017)	702,00	1.450,00	9.824.260.695	1.100.822.773
<b>4</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Chi cục Dân số - Kế hoạch hóa gia đình, Số 9 đường Đội Cấn phường Trưng Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 781,10 m<sup>2</sup>)</b>	<b>456,20</b>	<b>1.591,10</b>	<b>5.902.842.720</b>	<b>3.112.847.018</b>
a	Tài sản: Nhà	456,20	1.591,10	5.792.578.220	3.109.466.962
-	Nhà làm việc 4 tầng	234,90	939,60	3.378.861.020	2.210.183.293
-	Nhà làm việc 2 tầng	116,30	232,50	501.981.200	195.867.112
-	Nhà làm việc 4 tầng (Nhận bàn giao từ Chi cục Vệ sinh An toàn thực phẩm năm 2021)	105,00	419,00	1.911.736.000	703.416.557
b	Tài sản: Vật kiến trúc			110.264.500	3.380.056
-	Hàng rào sắt			49.153.000	2.667.006
-	Sân trụ sở			14.261.000	713.050
-	Cổng hàng rào			35.013.500	0
-	Sân đường nội bộ			11.837.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
5	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Văn hóa và Truyền thông, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 615,10 m<sup>2</sup>)</b>	233,55	700,65	2.833.902.000	2.266.894.209
a	Tài sản: Nhà làm việc	233,55	700,65	2.833.902.000	2.266.894.209
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân bê tông				
6	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Tỉnh Đoàn Thái Nguyên. Số 7, đường Nguyễn Du, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Diện tích đất 2.815,40 m<sup>2</sup>)</b>	732,00	2.912,00	24.215.131.610	13.412.194.365
a	Tài sản: Nhà Tỉnh đoàn Thái Nguyên	732,00	2.912,00	24.215.131.610	13.412.194.365
-	Nhà làm việc	422,00	2.565,00		
-	Giảng đường đa năng	274,00	311,00		
-	Nhà thường trực và phòng khách chờ	36,00	36,00		
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân				
7	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch</b>	25.761,91	6.069,82	32.210.457.936	6.652.126.775
7.1	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Văn phòng Sở: Số 19, đường Nha Trang, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 28.641,20 m<sup>2</sup>)</b>	2.088,43	2.171,99	7.566.813.814	2.284.366.447
a	Tài sản: Nhà	753,51	2.171,99	7.507.063.814	2.284.366.447
-	Khu nhà làm việc (4 tầng làm việc, 02 gian truyền thống tầng 5, bao gồm cả bục lục giác, hàng rào sắt, cổng)	509,28	1.927,76	6.780.415.314	1.942.257.958

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Cải tạo sửa chữa năm 2011 (Quyết toán và trích khấu hao năm 2015)			6.103.699.314	1.942.257.958
-	Nhà làm việc của đội xe	79,75	79,75	19.200.000	0
-	Nhà làm việc	95,98	95,98	190.487.000	53.647.151
-	Nhà kho	68,50	68,50	516.961.500	288.461.338
b	Tài sản: Vật kiến trúc	1.334,92		59.750.000	0
-	Sân thể thao (bao gồm nhà vệ sinh 11,61 m <sup>2</sup> xây dựng năm 1994)	910,66		41.500.000	0
-	Sân gạch, sân bê tông (xây dựng năm 1985)	424,26		18.250.000	0
7.2	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Thông tin xúc tiến du lịch Thái Nguyên: Số 19, đường Nha Trang, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên</b>	<b>187,90</b>	<b>187,90</b>	<b>1.156.469.000</b>	
-	Tài sản: Nhà làm việc (Xây dựng năm 2010)	187,90	187,90	1.156.469.000	0
7.3	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trường Phổ thông Năng khiếu Thể dục thể thao Thái Nguyên: Số 7, đường Nguyễn Du, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên</b>	<b>1.561,80</b>	<b>1.311,55</b>	<b>4.750.762.995</b>	<b>1.349.460.632</b>
a	Tài sản: Nhà	<b>1.311,55</b>	<b>1.311,55</b>	<b>3.589.910.200</b>	<b>887.021.192</b>
-	Nhà làm việc và tập luyện	786,16	786,16	2.644.462.476	<b>519.796.056</b>
-	Nhà để xe cán bộ	123,87	123,87	350.000.000	<b>138.680.000</b>
-	Nhà làm việc	99,67	99,67	427.800.000	<b>173.173.440</b>
-	Nhà tập luyện cầu lông	273,95	273,95	76.736.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Bếp ăn cho học sinh (bao gồm cả sân bê tông, sân gạch, nhà để xe vận động viên (nhà bếp cũ))	27,90	27,90	90.911.724	<b>55.371.696</b>
b	Tài sản: Vật kiến trúc	<b>250,25</b>		<b>1.160.852.795</b>	<b>462.439.440</b>
-	Biển tên trường	6,00		13.819.000	0
-	Hàng rào sắt bao quanh cơ quan	82,00		23.747.000	0
-	Hàng rào sắt quanh sân vận động khu vực sân tennis	69,35		130.986.795	0
-	Nhà kho, nhà vệ sinh	92,90		992.300.000	462.439.440
7.4	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Huấn luyện và Thi đấu Thể dục thể thao (trước là Trung tâm Thể dục thể thao): Đường Hùng Vương, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên</b>	<b>21.923,78</b>	<b>2.398,38</b>	<b>18.736.412.127,00</b>	<b>3.018.299.696</b>
a	Tài sản: Nhà	1.284,82	2.398,38	10.951.882.321,00	3.018.299.696
-	Khu nhà ở vận động viên (bao gồm vật kiến trúc gắn liền với đất)	674,64	1.788,20	9.450.591.983	2.929.599.882
-	Nhà ăn vận động viên	231,11	231,11	752.562.000	0
-	Nhà để xe	50,92	50,92	27.140.400	21.709.605
-	Nhà để xe đạp, xe máy	75,94	75,94	4.992.600	0
-	Nhà bếp và hàng rào	53,59	53,59	490.450.527	0
-	Nhà bếp	20,00	20,00	104.417.681	0
-	Nhà tạm (nhà covid)	80,62	80,62	78.986.000	63.180.902
-	Nhà nhà việc	14,00	14,00	37.978.900	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà xe mái tôn	84,00	84,00	4.762.230	3.809.307
b	Tài sản: Vật kiến trúc	<b>20.638,96</b>		<b>7.784.529.806</b>	<b>0</b>
-	Sân vận động	20.593,00		7.760.177.346	0
-	Hàng rào (Khu nhà ở vận động viên)	45,96		24.352.460	0
8	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Hội Liên hiệp phụ nữ tỉnh Thái nguyên. Số 03, đường Đội Cấn, phường Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.463,70 m<sup>2</sup>)</b>	<b>343,20</b>	<b>1.372,70</b>	<b>6.359.172.100</b>	<b>3.205.432.638</b>
a	Tài sản: Nhà làm việc 4 tầng (được cải tạo, sửa chữa năm 2017)	343,20	1.372,70	6.359.172.100	3.205.432.638
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào, sân				0
9	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trung tâm Dạy nghề 20-10 phụ nữ tỉnh Thái Nguyên (Diện tích đất 430,60 m<sup>2</sup>)</b>	<b>699,70</b>	<b>2.843,70</b>	<b>20.347.411.300</b>	<b>9.721.829.760</b>
a	Tài sản: Nhà	699,70	2.843,70	20.347.411.300	9.721.829.760
-	Nhà làm việc 5 tầng	536,00	2.680,00	20.253.812.000	9.721.829.760
-	Nhà xưởng cấp 4, nhà vệ sinh	163,70	163,70	93.599.300	0
b	Tài sản: Vật kiến trúc: Cổng, hàng rào				0
10	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Báo Thái Nguyên, số 10 đường Nha Trang, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.596 m<sup>2</sup>)</b>	<b>919,20</b>	<b>2.963,20</b>	<b>8.145.994.000</b>	<b>4.572.837.691</b>
a	Tài sản: Nhà	<b>919,20</b>	<b>2.963,20</b>	<b>7.911.261.000</b>	<b>4.572.837.691</b>
-	Nhà làm việc số 1	365,50	1.057,20	500.000.000	0

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Nhà làm việc số 2	251,80	732,90	1.197.000.000	15.920.100
-	Nhà làm việc báo điện tử chế bản và in ấn (nhà làm việc số 3)	301,90	1.173,10	6.214.261.000	4.556.917.591
b	Tài sản: Vật kiến trúc			<b>234.733.000</b>	<b>0</b>
-	Nhà để xe, sân, bãi, vật kiến trúc (công, hàng rào)			93.097.000	0
-	Bộ nhôm kính tầng 2			58.770.800	0
-	Bộ nhôm kính tầng 3			82.865.200	0
<b>II</b>	<b>Cơ quan Trung ương (Diện tích đất 6.296,20 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2.024,00</b>	<b>11.126,60</b>	<b>69.361.215.877</b>	<b>45.998.847.548</b>
<b>1</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Chi cục Thuế thành phố (Diện tích đất 1.482,50 m<sup>2</sup>)</b>	<b>811,00</b>	<b>3.700,00</b>	<b>46.508.266.000</b>	<b>33.900.262.036</b>
a	Tài sản: Nhà	811,00	3.700,00	46.508.266.000	33.900.262.036
<b>2</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Liên đoàn lao động tỉnh (Diện tích đất 2.948 m<sup>2</sup>)</b>	<b>1.213,00</b>	<b>3.335,00</b>	<b>10.722.676.698,0</b>	<b>3.531.869.436,0</b>
a	Tài sản: Nhà (Cụ thể theo từng ngôi)	1.213,00	3.335,00	10.127.342.624	3.340.414.913
-	Trụ sở Liên đoàn lao động tỉnh Thái Nguyên	406,00	1.624,00	6.250.732.102	3.072.626.945
-	Trung tâm trợ giúp Người lao động	278,00	556,00	1.707.956.444	267.787.968
-	Nhà khách Công đoàn	209,00	835,00	2.007.502.578	0
-	Nhà Văn hóa thể thao	320,00	320,00	161.151.500	0
b	Tài sản: Vật kiến trúc			595.334.074	191.454.523
-	Mái che để xe ô tô			72.224.075	8.284.100

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
-	Mái che để xe ô tô, xe máy			68.210.000	0
-	Sửa chữa nhà khách + nhà ăn + nhà bếp			94.237.000	0
-	Mái che nhà để xe nhà khách			18.164.000	0
-	Sân cơ quan, nhà trực			300.827.751	183.170.423
-	Cổng cơ quan			28.809.000	0
-	Hệ thống đường cơ quan			12.862.248	0
3	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Trường Trung cấp nghề Thái Nguyên Cơ sở 2: Số 12, đường Nha Trang, P. Trung Vương, thành phố Thái Nguyên (Diện tích đất 1.865,70 m<sup>2</sup>)</b>	-	4.091,60	12.130.273.179	8.566.716.076
a	Tài sản: Nhà (cụ thể theo từng ngôi)		4.091,60	12.130.273.179	8.566.716.076
-	Nhà làm việc cấp II + công trình phụ trợ gồm: Xưởng TH nghề, phòng bảo vệ, phòng dịch vụ bán hàng, sân cổng chính, tường rào		3.029,60	9.746.533.025	7203610229
-	Nhà lưu trú học viên cấp III (bao gồm cả chi phí cải tạo sửa chữa)		1.062,00	2.383.740.154	1363105847
B	<b>TỔ CHỨC, CÁ NHÂN ĐÃ THU HỒI THEO LUẬT ĐẤT ĐAI (Diện tích đất 5.190 m<sup>2</sup>)</b>	672,94	2.190,00	16.059.863.367,0	14.124.502.872,0
I	<b>Cơ quan địa phương (Diện tích đất 259 m<sup>2</sup>)</b>				
1	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Báo Sài Gòn Giải phóng (Diện tích đất là 259 m<sup>2</sup>)</b>				

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
<b>II</b>	<b>Cơ quan Trung ương (Diện tích đất 1.699,80 m<sup>2</sup>)</b>	<b>672,94</b>	<b>2.190,00</b>	<b>16.059.863.367,0</b>	<b>14.124.502.872,0</b>
<b>1</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Thông tấn xã (Diện tích đất 434 m<sup>2</sup>)</b>	<b>61,00</b>	<b>198,00</b>	<b>1.830.093.745</b>	<b>1.359.689.202</b>
a	Tài sản: Nhà làm việc 3 tầng, nhà cấp III	61,00	198,00	1.556.844.811	1.352.036.202
b	Tài sản: Sân bê tông, công, hàng rào			265.595.934	0
c	Tài sản: Công trình khác			7.653.000	7.653.000
<b>2</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Văn phòng Thường trú Báo Nhân dân (Diện tích đất 275,80 m<sup>2</sup>)</b>	<b>110,00</b>	<b>330,00</b>	<b>2.190.873.038</b>	<b>2.000.729.650</b>
a	Tài sản: Nhà làm việc 3 tầng, nhà cấp III	110,00	330,00	1.996.472.092	1.998.679.650
b	Tài sản: Sân công hàng rào			192.350.946	0
c	Tài sản: Công trình khác			2.050.000	2.050.000
<b>3</b>	<b>Tài sản: Trụ sở làm việc (cũ) của Ngân hàng Phát triển (Diện tích đất 990 m<sup>2</sup>)</b>	<b>501,94</b>	<b>1.662,00</b>	<b>12.038.896.584</b>	<b>10.764.084.020</b>
a	Tài sản: Nhà làm việc 5 tầng, cấp II	386,92	1.662,00	11.228.877.559	10.191.661.549
b	Tài sản: Nhà xe (số 1) Nhà cấp IV, mái bê tông	59,57		131.844.238	28.156.643
c	Tài sản: Nhà xe (số 2), Nhà cấp IV, mái tôn	23,84		30.308.697	24.272.709
d	Tài sản: Nhà xe (số 3), Nhà cấp IV, mái tôn	31,61		57.464.511	46.020.433
e	Tài sản: Sân bê tông, công, hàng rào			584.628.079	468.199.186
f	Tài sản: Công trình khác			5.773.500	5.773.500

TT	Tài sản	Diện tích tài sản gắn liền với đất (m <sup>2</sup> )		Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại đến 31/12/2024 (đồng)
		Diện tích xây dựng	Diện tích sàn sử dụng		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
II	<b>Doanh nghiệp, cá nhân và đất công (Diện tích đất 3.231,20 m<sup>2</sup>)</b>				
1	Công ty cổ phần đầu tư thương mại thủ đô Gió Ngàn (Diện tích đất 1.412,50 m <sup>2</sup> )			<i>(Thực hiện theo Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng về đất đã được UBND thành phố phê duyệt quyết toán tại Quyết định số 14023/QĐ-UBND ngày 26/12/2024: 44.970.480.000 đồng)</i>	
2	12 hộ dân (Diện tích đất 1.438,50 m <sup>2</sup> )				
3	Đất công (Diện tích đất 380,20 m <sup>2</sup> )				
C	<b>TÀI SẢN KẾT CẤU HẠ TẦNG GIAO THÔNG (Diện tích đất 3.031,60 m<sup>2</sup>)</b>	-	-	<b>12.015.000.000</b>	<b>8.530.650.000</b>
I	Đường bộ phố Quyết Tiến (Diện tích đất 3.031,60 m <sup>2</sup> )			12.015.000.000	8.530.650.000

#### **1.4. Loại đất đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo quy hoạch.**

- Đất ở: 22.298,5 m<sup>2</sup> nhà đầu tư giữ lại để đầu tư, kinh doanh.

- Đất hỗn hợp: 16.096,3 m<sup>2</sup>; đất di tích: 100 m<sup>2</sup>; đất giao thông: 27.949 m<sup>2</sup>;

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình theo quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo phương án yêu cầu các hạng mục kỹ thuật của dự án. Bàn giao lại cho địa phương, cơ quan, tổ chức được giao quản lý, vận hành theo quy định.

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

##### **2.1. Đối với phần đất ở diện tích 22.298,5 m<sup>2</sup>.**

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

- Phương thức giao đất: Giao đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: Theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; Tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất trong phạm vi dự án được sử dụng lâu dài theo đúng quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở.

- Vị trí, ranh giới của dự án thuộc khu vực cần bảo đảm quốc phòng, an ninh không được phép cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở.

## **2.2. Đối với phần đất hỗn hợp, đất di tích, đất giao thông diện tích 44.145,3 m<sup>2</sup>.**

Đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình đối với phần đất hỗn hợp, đất di tích, đất giao thông trên diện tích 44.145,3 m<sup>2</sup> theo quy hoạch chi tiết, chủ trương đầu tư đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và Hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư kèm theo phương án yêu cầu các hạng mục kỹ thuật của dự án. Bàn giao lại cho địa phương, cơ quan, tổ chức được giao quản lý, vận hành theo quy định.

### **3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Quý I - II năm 2025.**

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

### **4.1. Đối tượng được tham gia đấu giá**

- Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài đảm bảo điều kiện tham gia đấu giá theo mục 4.2 Phương án này và không thuộc trường hợp không được 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).

- 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.

### **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, khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, Điều 16, 35 và 36 Luật Nhà ở năm 2023, Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

- 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 số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 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 20% tổng vốn đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **178.916** triệu đồng (*Một trăm bảy mươi tám tỷ, chín trăm mười sáu triệu đồng*). 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 nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có báo cáo phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang triển khai thực hiện đủ bảo đảm đủ phân bổ vốn chủ sở hữu tỷ lệ nêu trên cho từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ 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.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: 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*).

Cách xác định dự án như sau (*Áp dụng quy định tại Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư kinh doanh*):

**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 05 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 **536.749** triệu đồng (*tối thiểu bằng 60% tổng vốn đầu tư của dự án*)

**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 05 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 là: **223.645** triệu đồng (*bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án*)

**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 05 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 là: **223.645** triệu đồng (*bằng 25% tổng vốn đầu tư của dự án*)

*(\*) Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,7 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.*

*(Nhà đầu tư tham gia đấu giá tổng hợp các dự án đã thực hiện theo biểu mẫu số 01 “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” đính kèm).*

b) Đối với cá nhân

- Đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024, khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

- 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.

- Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu về năng lực, kinh nghiệm như tổ chức tham gia đấu giá. 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 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 kê khai danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và cung cấp văn bản xác nhận không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, đầy đủ, trung thực của danh sách kê khai và các văn bản xác nhận gửi cơ quan nhà nước có thẩm quyền*).

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất và tài sản trên đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- 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.

### **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) Danh sách các dự án có sử dụng đất mà nhà đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất và văn bản xác nhận của cơ quan quản lý đất đai nơi có đất 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 đầu tư Khu đô thị hoặc Khu nhà ở.

(4) Giấy tờ tùy thân của người đại diện doanh nghiệp tham gia đấu giá; nếu 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 số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 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.

- 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.

- Tài liệu chứng minh nguồn cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư (*Mẫu số 04 “Cam kết cung cấp tài chính, tín dụng cho nhà đầu tư”*).

- 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 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 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 thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu;

+ Văn bản chấp thuận kết quả kiểm tra công tác 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;

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường.

- 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 được nghiệm thu tối thiểu bằng **894.582** triệu 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; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư;

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình; hợp đồng tư vấn giám sát;

+ 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. Kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

+ 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).

+ Giấy phép môi trường được cơ quan có thẩm quyền cấp hoặc đăng ký môi trường theo quy định của pháp luật về môi trường (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; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; 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; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

- 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; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; 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; hợp đồng tư vấn giám sát.

+ Biên bản nghiệm thu công việc xây dựng của công trình/ hạng mục công trình xây dựng kèm theo tài liệu minh chứng thẩm quyền của thành phần ký biên bản nghiệm thu.

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, chứng minh thư nhân 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 (Có mẫu 05 kèm theo).

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên quyết định thành lập Tổ xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá (sau đây gọi tắt là Tổ xét duyệt) và được mời thành viên là lãnh đạo, chuyên viên các phòng, ban, đơn vị của UBND thành phố Thái Nguyên tham gia. Thành viên Tổ xét duyệt bao gồm: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố, Văn phòng HĐND và UBND thành phố, phòng Tài chính - Kế hoạch thành phố, phòng Tư pháp thành phố, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, Thanh tra thành phố, phòng Quản lý đô thị thành phố, cơ quan Thuế thành phố và các thành viên khác (nếu có).

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 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

Trường hợp người tham gia 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 ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc 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.

## **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 được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Giá và Luật Quản lý, sử dụng tài sản công và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, được xác định sau khi có Quyết định của cấp có thẩm quyền về việc phê duyệt giá khởi điểm của khu đất và tài sản gắn liền với 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 ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc 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.

- 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.

## **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 sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách nhà nước.

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.

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 sử dụng đất, tiền thuê đất.

### **7.2. Huy bỏ kết quả đấu giá**

Thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và quy định tại khoản 9, khoản 11 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều Luật đất đai năm 2024.

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

- Hình thức đấu giá: Đấu giá tài sản (quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) 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: Lớn hơn giá khởi điểm và là giá trị mà người trúng đấu giá trả giá hợp lệ.
- Đề xuất việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá: Nguồn thu được từ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với 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: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. 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 và tài sản gắn liền với đất**

- Tên đơn vị: Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Thái Nguyên.
- Địa chỉ: Ngõ 277, đường CMT8, tổ 11, phường Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

## CÁC ĐỐI TÁC CÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN<sup>(1)</sup>

### 1. Thông tin đối tác

TT	Tên đối tác <sup>(2)</sup>	Quốc gia nơi đăng ký hoạt động	Vai trò tham gia <sup>(3)</sup>	Giá trị và khối lượng công việc tham gia <sup>(4)</sup>	Người đại diện theo pháp luật	Hợp đồng với đối tác <sup>(5)</sup>
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 HSMT:

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: <input type="checkbox"/> Nhà thầu xây lắp <input type="checkbox"/> Thành viên hợp tác <input type="checkbox"/> Nhà thầu vận hành <input type="checkbox"/> 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):
	Lịch sử tranh chấp, kiện tụng:

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 dự thầu 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”. Sau đó, nếu trúng thầu thì khi huy động các đối tác thực hiện công việc đã kê khai thì phải thông báo cho bên mời thầu.

(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. Sau đó, nếu trúng thầu thì giá trị và khối lượng công việc mà đối tác tham gia trong dự án phải được nêu trong hợp đồng.

(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.

**NĂNG LỰC TÀI CHÍNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ<sup>(1)</sup>**

**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<sup>(2)</sup>:**

a) Tóm tắt các số liệu về tài chính<sup>(3)</sup>:

STT	Nội dung	Giá trị
<b>I</b>	<b>Vốn chủ sở hữu cam kết sử dụng cho dự án</b>	
<b>II</b>	<b>Các số liệu về vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư</b>	
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 <sup>(4)</sup> (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<sup>(5)</sup>

- 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 theo quy định tại khoản 4 Điều 16 Luật Đấu thầu và bị loại.

(3) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu, tổ chuyên gia 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.

(5) Căn cứ tiêu chuẩn đánh giá, bên mời thầu, tổ chuyên gia có thể bổ sung các tài liệu nhà đầu tư phải nộp để chứng minh năng lực tài chính (ví dụ như: biên bản kiểm tra quyết toán thuế, tờ khai tự quyết toán thuế; tài liệu chứng minh việc nhà đầu tư đã kê khai quyết toán thuế điện tử; văn bản xác nhận của cơ quan quản lý thuế;...).

**KINH NGHIỆM THỰC HIỆN DỰ ÁN TƯƠNG TỰ<sup>(1)</sup>**

(Địa điểm), 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 của HSMT]*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: <input type="checkbox"/> Nhà đầu tư độc lập <input type="checkbox"/> Thành viên hợp tác <input type="checkbox"/> Nhà thầu xây lắp <input type="checkbox"/> Nhà thầu vận hành <input type="checkbox"/> Nhà thầu trực tiếp cung cấp hàng hóa/dịch vụ <input type="checkbox"/> 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:

	<p>Tiến độ, chất lượng thực hiện dự án <sup>(2)</sup>:</p> <p><input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn xây dựng, đã nghiệm thu hạng mục công trình ___ [<i>ghi cụ thể số lượng, giá trị hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu công trình, đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng.</p> <p><input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu giá trị khối lượng công việc ___ [<i>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</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn vận hành: ___ [<i>ghi cụ thể thời gian vận hành kể từ ngày dự án, công trình chuyển sang giai đoạn vận hành</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đã kết thúc.</p>
	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: [ <i>ghi cụ thể số lượng, tên (các) hạng mục công trình</i> ]
	Giá trị phân công việc tham gia thực hiện: (Giá trị và loại tiền tệ) tương đương . . . VNĐ [ <i>ghi cụ thể giá trị từng hạng mục công trình</i> ]
	<p>Tiến độ, chất lượng thực hiện <sup>(3)</sup>:</p> <p><input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu toàn bộ công trình, hạng mục công trình đủ điều kiện đưa vào khai thác, sử dụng.</p> <p><input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu công trình, hạng mục công trình: ___ [<i>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</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đã nghiệm thu giá trị khối lượng công việc ___ [<i>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</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đang trong giai đoạn vận hành: ___ [<i>ghi cụ thể thời gian vận hành kể từ ngày dự án, công trình chuyển sang giai đoạn vận hành</i>].</p> <p><input type="checkbox"/> Đã kết thúc giai đoạn vận hành.</p>
	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) Bên mời thầu 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.

Đối với kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, nhà đầu tư cung cấp tài liệu được cấp có thẩm quyền xác nhận việc vận hành đáp ứng yêu cầu theo quy định của pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực và pháp luật khác có liên quan hoặc văn bản chứng minh giao dịch dân sự đã thực hiện.

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

(Địa điểm), 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 <sup>(1)</sup>
<b>I. Vốn chủ sở hữu cam kết góp vào dự án:</b>	
1.	
2.	
...	
<b>II. Vốn vay nhà đầu tư phải huy động:</b>	
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.

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

TP. Thái Nguyên.....ngày.....tháng.....năm 2025

**CAM KẾT**

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

(Kèm theo Tờ trình số ...../TTPTQĐ ngày 25/02/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố)

Kính gửi: .....

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:.....; cấp ngày.....; do.....
  3. Địa chỉ:.....
  4. Cam kết thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án trong vòng 30 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá và bảo đảm các điều kiện theo quy định như:
    - 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)