ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 3985 /QĐ-UBND	*Ninh Bình, ngày 03 tháng 11 năm 2026*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh một số nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam *(nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)* ban hành kèm theo Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2025/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15, số 113/2025/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 43/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14, được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 các Nghị định của Chính phủ: số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày

29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 quy định về giá đất; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 2 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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; số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập): số 1848/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam; số 1921/QĐ-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2025 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất để quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình: số 568/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2026 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Ninh Bình thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; số 1953/QĐ-UBND ngày 31 tháng 5 năm 2026 ban hành kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình năm 2026 (đợt 2); số 3279/QĐ-UBND ngày 30 tháng 8 năm 2026 về việc điều chỉnh phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 trên địa bàn tỉnh Ninh Bình; số 1639/QĐ-UBND ngày 28 tháng 11 năm 2025 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình);

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Phủ Lý (cũ): số 4907/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ phía Bắc đường Nguyễn Văn Linh, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý; số 4908/QĐ-UBND ngày 21 tháng 6 năm 2025 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ phía Nam đường Nguyễn Văn Linh, phường Lam Hạ, thành phố Phủ Lý;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1343/TTr-SNNMT ngày 03 tháng 11 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt điều chỉnh một số nội dung Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam *(nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)* ban hành kèm theo Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình *(sau đây gọi là phương án đấu giá)*, cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh toàn bộ nội dung tại mục 2.1 phần IV Phương án đấu giá như sau:

"2.1. Điều kiện tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

a) Đối với tổ chức

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết: sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, tuân thủ quy định quản lý xây dựng, bảo đảm tiến độ thực hiện dự án; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất đang sử dụng 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, tổ chức tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh). Tổ chức phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết.

- Tài liệu về tư cách pháp lý của tổ chức (bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của tổ chức); có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại và khu thương mại dịch vụ Lam Hạ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai, 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 (có tài liệu chứng minh). Trong đó:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là 2.942,7 tỷ 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 tổ chức đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

*+ Có Bản cam kết của tổ chức tín dụng tài chính hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật (cam kết cho vay vốn đối với trường hợp không đủ ngoài vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà tổ chức tham gia đấu giá huy động là 85% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **16.675,3** tỷ đồng.*

*(Tổng vốn đầu tư khoảng **19.618,0** tỷ đồng - Theo Quyết định số 1848/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam)*

- 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 tổ chức tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

Nội dung này căn cứ vào kết quả tra cứu thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Không vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- 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 để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất. Mức thu và thời gian nộp tiền đặt trước được thể hiện cụ thể trong thông báo đấu giá.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) "Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng".

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

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

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

b) Đối với cá nhân

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do đơn vị thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết: sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, tuân thủ quy định quản lý xây dựng, bảo đảm tiến độ thực hiện dự án; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất đang sử dụng 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, cá nhân tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh).

- Tài liệu về tư cách pháp lý của cá nhân (bản sao căn cước công dân của cá nhân).

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định (có tài liệu chứng minh). Trong đó:

*+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **2.942,7** tỷ đồng (có tài liệu chứng minh: Bản gốc sao kê tài khoản ngân hàng hoặc bản sao chứng thực sổ tiết kiệm...).*

*+ Có Bản cam kết của tổ chức tín dụng tài chính hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật (cam kết cho vay vốn đối với trường hợp không đủ ngoài vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án). Vốn vay tối đa mà cá nhân tham gia đấu giá huy động là 85% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **16.675,3** tỷ đồng.*

- 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. 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.

Cá nhân tham gia đấu giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết.

- 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 cá nhân tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

Nội dung này căn cứ vào kết quả tra cứu thông tin trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường.

- Không vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất. Mức thu và thời gian nộp tiền đặt trước được thể hiện cụ thể trong thông báo đấu giá.

+ Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) "Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng".

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

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

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

2. Điều chỉnh nội dung tại gạch đầu dòng thứ nhất mục 2.3 phần IV phương án đấu giá như sau:

"Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được Người có tài sản đấu giá xét duyệt đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định".

3. Điều chỉnh nội dung tại mục 2 phần VI phương án đấu giá như sau:

"2. Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá quyền sử dụng đất ngoài việc nộp tiền trúng đấu giá còn phải nộp số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP)".

4. Điều chỉnh nội dung tại mục 3 phần VI phương án đấu giá như sau:

"3. Khoản tiền đặt trước tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá phải nộp bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm đã được phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm quy định cụ thể khoản tiền đặt trước trong thông báo mời tham gia đấu giá và quy chế đấu giá theo quy định".

5. Điều chỉnh nội dung tại mục 5 phần VI phương án đấu giá như sau:

"5. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan Thuế, tổ chức, cá nhân trúng đấu giá có trách nhiệm nộp đầy đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo quy định (Nhà nước khuyến khích tổ

chức, cá nhân trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá trước thời hạn nêu trên)".

6. Điều chỉnh nội dung tại mục 4 phần VII phương án đấu giá như sau:

"4. Bước giá để đấu giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu để đấu giá (Bằng 1% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt của từng loại đất cộng lại để đấu giá quyền sử dụng đất)".

Điều 2. Giao nhiệm vụ cho các đơn vị

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh:

- Thực hiện lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, thực hiện quy trình đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên theo quy định.

- Chủ trì xét duyệt điều kiện của tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá trước khi tổ chức đấu giá.

2. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Tổng hợp, kiểm tra, trình Ủy ban nhân dân tỉnh/Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, quyết định giao đất cho người trúng đấu giá theo quy định.

- Thực hiện bàn giao đất cho người trúng đấu giá, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất sau khi người trúng đấu giá hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

- Hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường…; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định pháp luật về đất đai, môi trường của người trúng đấu giá trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng, nhiệm vụ quản lý Nhà nước được phân công.

3. Sở Xây dựng:

- Xác định và thông báo cho người trúng đấu giá số tiền phải nộp tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích đất phải dành để xây dựng nhà ở xã hội (*theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP*).

- Hướng dẫn người trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về xây dựng *(thiết kế, cấp phép xây dựng...)*; đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế; thực hiện các quy định của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước được phân công.

4. Sở Tài chính:

Hướng dẫn, đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đầu tư và các quy định pháp luật khác có liên quan.

5. Thuế tỉnh:

Kịp thời thông báo, hướng dẫn, đôn đốc người trúng đấu giá nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan vào ngân sách Nhà nước theo quy định.

6. Ủy ban nhân dân phường Hà Nam:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, chính xác, hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu, về hiện trạng sử dụng đất; sự phù hợp với các quy hoạch có liên quan trên địa bàn, sự phù hợp với chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện quy trình đấu giá theo quy định; đôn đốc, kiểm tra, giám sát việc hoàn thiện các thủ tục về xây dựng, triển khai xây dựng công trình tuân thủ theo đúng quy hoạch, hồ sơ thiết kế và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý Nhà nước được phân công.

7. Trách nhiệm của người trúng đấu giá:

- Thực hiện nộp tiền trúng đấu giá và các khoản phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội theo hình thức nộp 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 *(theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 1 Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).*

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện các thủ tục đầu tư *(đất đai, đầu tư, xây dựng, môi trường...)* theo đúng quy định. Quá trình triển khai dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bất động sản, bảo vệ môi trường, pháp luật có liên quan và cam kết của doanh nghiệp; thực hiện nghĩa vụ tài chính về thuế, đất đai,...; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Triển khai đầu tư xây dựng, nghiệm thu, đưa dự án đi vào hoạt động theo đúng quy định, điều kiện của pháp luật về quy hoạch, đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, các thủ tục, điều kiện khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

- Thực hiện đúng, đủ trách nhiệm, nghĩa vụ của người trúng đấu giá theo quy định; nếu vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 3.

1. Các nội dung khác không điều chỉnh, vẫn giữ nguyên theo phương án đấu giá đã được Chủ tịch UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/11/2025.

2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và là một phần không thể tách rời của phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo

Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 28/11/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Thủ trưởng các sở, ngành: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Hà Nam và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:
- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, VP3, VP5, VP8.

TVTg/2026/ĐCPAĐG/QĐ 99

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Chức