

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý, nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình
(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Bình)

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

1. Vị trí khu đất đấu giá:

Khu đất đấu giá tại thửa số 37, tờ bản đồ số 19, xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình; lô số 20, điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (theo Quyết định số 1701/QĐ-UBND ngày 17 tháng 12 năm 2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập)), có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp phố Phạm Ngũ Lão.
- Phía Nam: Giáp đường Lê Duẩn.
- Phía Đông: Giáp phố Hồ Xuân Hương.
- Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Quốc Hiệu.

2. Diện tích khu đất đấu giá:

Diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình) là: 1.429,4 m². Diện tích thực hiện đấu giá là: 1.429,4 m².

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định tại thửa số 37, tờ bản đồ số 19, xã Liêm Chính, thành phố Phủ Lý nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình.

3. Loại đất đấu giá: Đất thương mại dịch vụ (TMD).

4. Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

Hiện trạng khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất đấu giá không có tài sản.

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

Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, diện tích 1.429,4 m².

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định cho thuê đất.

III. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

- Thời gian: Dự kiến thực hiện trong năm 2026, thời gian cụ thể theo thông báo tổ chức đấu giá của đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Theo thông báo tổ chức đấu giá của đơn vị thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

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

1. Đối tượng được tham gia đấu giá và không được tham gia đấu giá:

1.1. Đối tượng được tham gia đấu giá:

Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (*sau đây gọi chung là Nhà đầu tư tham gia đấu giá*) có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ thuộc Khu đô thị Nam Trần Hưng Đạo, thành phố Phủ Lý nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình.

1.2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

Các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi bổ sung tại khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi năm 2024.

Trường hợp Liên danh các nhà đầu tư không được tham gia đấu giá.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

2.1. Điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá:

Nhà đầu tư tham gia đấu giá được Nhà nước cho thuê 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 tổ chức 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, đảm bảo 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, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh*). Nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết.

- 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 xây dựng Khu thương mại dịch vụ 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 năm 2024, 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 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **7.600 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 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 bảo lãnh không hủy ngang 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 Nhà đầu tư tham gia đấu giá huy động 80% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **30.400 triệu đồng**;

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 38.000,0 triệu đồng theo Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam (trước sáp nhập)*)

- 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.

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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

- 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 thông báo cụ thể trong thông báo đấu giá. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của nhà đầu tư 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 kinh doanh bất động sản.

b) Đối với cá nhân

- Có đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức 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, đảm bảo 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, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh*).

- Tài liệu về tư cách pháp lý của Nhà đầu tư (*bản sao căn cước công dân của Nhà đầu tư*).

- 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 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **7.600 triệu 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 bảo lãnh không hủy ngang 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 người tham gia đấu giá huy động 80% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **30.400 triệu 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.

Nhà đầu tư 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 nhà đầu tư 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 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

- 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 thông báo cụ thể trong thông báo đấu giá. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) của nhà đầu tư 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.

2.2. Điều kiện về tiến độ đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động (dự kiến): Năm 2026-2027, trong đó:

- Quý III/2026: Tổ chức công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Từ Quý IV/2026 - Quý IV/2027: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng; triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thành, nghiệm thu, đưa dự án đi vào hoạt động, vận hành.

2.3. Các điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Nhà đầu tư 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.

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp phí tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật

V. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

1. Chi phí của đơn vị được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, gồm: Lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất; lập hồ sơ địa chính để đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá; lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; thực hiện các thủ tục bàn giao đất và các hồ sơ, giấy tờ có liên quan cho người trúng đấu giá để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trả giá dịch vụ đấu giá cho đơn vị tổ chức phiên đấu giá theo hợp đồng dịch vụ đấu giá và các chi phí hợp lệ khác có liên quan.

2. Kinh phí tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được cấp từ ngân sách nhà nước. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất lập dự toán chi tiết trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

VI. 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, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

1. Dự kiến giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: Tiền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê (làm tròn): 25.000.000.000 đồng (*Hai mươi lăm tỷ đồng*).

2. Khoản tiền đặt trước Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải nộp bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật, gồm:

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Người tham gia đấu giá không được hoàn trả lại phí tham gia đấu giá trừ trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được.
- Khoản tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được hoàn trả do vi phạm Quy chế đấu giá *(nếu có)*.
- Các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định.

4. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của cơ quan Thuế, Nhà đầu tư 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 Nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá trước thời hạn nêu trên)*.

VII. Một số nội dung cụ thể về tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá công khai, rộng rãi cho các tổ chức, cá nhân có nhu cầu và đủ điều kiện tham gia bằng cách bỏ phiếu kín trực tiếp tại phiên đấu giá cho đến khi không còn Nhà đầu tư yêu cầu đấu giá tiếp, Nhà đầu tư có mức giá trả cao nhất *(không thấp hơn tổng giá trị của giá khởi điểm cộng bước giá)* là Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên. Việc trả giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

3. Bước giá đề 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 thửa đất tính theo giá khởi điểm đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt để đấu giá quyền sử dụng đất)*.

4. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và trình tự thực hiện phiên đấu giá:

Việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

Trình tự thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024; Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

Sau khi có kết quả trúng đấu giá, Sở Nông nghiệp và Môi trường 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 về vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm đối với Nhà đầu tư trúng đấu giá. Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá có vi phạm pháp luật đất đai, sẽ xử lý như sau:

- Nếu vi phạm pháp luật đất đai trước ngày tổ chức phiên đấu giá thì sẽ hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Khoản tiền đặt cọc của Nhà đầu tư trúng đấu giá sẽ không được nhận lại mà được chuyển vào ngân sách Nhà nước để sung công quỹ. Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn số tiền phải đặt cọc theo quy định thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch này so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Nếu vi phạm pháp luật đất đai sau ngày tổ chức phiên đấu giá thì sẽ hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Khoản tiền đặt cọc và số tiền Nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp sẽ được hoàn trả lại.

5. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Ninh Bình.

Địa chỉ: số 01 đường Lê Hoàn, xã Tân Thanh, tỉnh Ninh Bình.