

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư
đồng Đàm Bồi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

Căn cứ 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;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

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

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29/7/2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai; Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; 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; Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định 47/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp; Nghị định số

71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất; Nghị định số 24/2024/NĐ-CP ngày 27/02/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu; Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ 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;

Căn cứ Thông tư số 15/2024/TT-BKHĐT ngày 30/9/2024 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu hồ sơ đấu thầu lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư, dự án đầu tư kinh doanh; cung cấp, đăng tải thông tin về đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đấu thầu lựa chọn nhà thầu trên Hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến; Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ 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;

Căn cứ Công văn số 7750/UBND-CN ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh về việc công bố công khai các khu vực được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền trước khi tổ chức thực hiện dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 878/QĐ-UBND ngày 26/3/2025 của UBND tỉnh về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1); Quyết định số 3461/QĐ-UBND ngày 06/9/2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 06/3/2024 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2024, huyện Triệu Sơn; Quyết định số 81/2024/QĐ-UBND ngày 26/11/2024 của UBND tỉnh ban hành quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá;

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 182/TTr-SNNMT ngày 11/4/2025 (kèm theo Công văn số 596/STP-HCBTTP ngày 02/4/2025 của Sở Tư pháp; Công văn số 1074/SXD-KTVL ngày 01/4/2025 của Sở Xây dựng).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, gồm những nội dung sau:

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

1.1. Vị trí, ranh giới khu đất đấu giá: tại thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025.

Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục địa chính khu đất số 5174/TLKĐ, tỷ lệ 1/2000 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Triệu Sơn lập ngày 02/7/2021.

1.2. Tổng diện tích khu đất đấu giá

Tổng diện tích khu đất dự án là 15.991,16 m², trong đó:

a) Diện tích đất ở đấu giá quyền sử dụng đất là 9.614,30 m², gồm: xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước 49 lô nhà ở liền kề, bao gồm các lô: Từ lô LK-A:01 đến lô LK-A:04, lô LK-B1:01-1, lô LK-B1:01-2, từ lô LK-B1:03 đến lô LK-B1:14, từ lô LK-B2:01 đến lô LK B2:15, từ lô LK-A:05 đến lô LK-A:08, lô LKB1:02, từ lô LK-B1:25 đến lô LK B1:27, từ lô LK- C:01 đến lô LK-C:04, lô LK-D:01, lô LK-D:01, lô LK-D:02 và lô LK-D:03) (theo Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh) và 45 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền (theo Công văn số 7750/UBND-CN ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh) thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021, đính chính tại Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 18/3/2025.

b) Diện tích đất cây xanh 600,00 m²; diện tích đất giao thông 5.776,86 m².

1.3. Loại đất: Đất ở tại đô thị.

1.4. Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá: khu đất đấu giá quyền sử dụng đất là một phần diện tích đất ở thuộc Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt tại Quyết định số 8920/QĐ-UBND ngày 30/11/2020, phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số

4305/QĐ-UBND ngày 16/8/2021, đính chính tại Quyết định số 1033/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 và được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025.

Khu đất đấu giá đã được UBND huyện Triệu Sơn hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo Báo cáo hoàn thành thi công xây dựng số 207/BC-UBND ngày 12/3/2025 của UBND thị trấn Triệu Sơn và Thông báo số 19/TB-KTHT&ĐT ngày 14/3/2025 của Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị, UBND huyện Triệu Sơn về việc kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng; kết nối với các tuyến giao thông của khu vực, đảm bảo người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có thể triển khai đầu tư dự án ngay sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định; không có tài sản khác gắn liền với khu đất đấu giá. UBND huyện Triệu Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra về xác nhận các nội dung nêu trên.

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

2.1. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

2.2. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư), tính từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định giao đất.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất: Trong năm 2025.

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

4.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá

Người được đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: cá nhân, tổ chức kinh tế, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 119 của Luật Đất đai ngày 18/01/2024.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

4.2.1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện:

a) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

b) 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. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất

đang sử dụng trên địa bàn cả nước thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đối với các thửa đất đang sử dụng thuộc địa phương khác.

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

d) Nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

đ) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan, trong đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án và phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư; trường hợp 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.

e) Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án nhà ở theo quy định để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư, cụ thể:

Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đăng ký tham gia đấu giá đảm bảo điều kiện về năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án nhà ở nếu đáp ứng một trong bốn tiêu chí sau:

- Đã tham gia tối thiểu 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, với vai trò là chủ đầu tư đã hoàn thành toàn bộ các 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 hoàn thành phần lớn 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, trong vòng 05 năm trước năm tổ chức đấu giá và có tổng mức đầu tư hoặc khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng tối thiểu bằng 50% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá.

- Đã tham gia tối thiểu 01 dự án đầu tư xây dựng nhà ở, với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu vào dự án hoặc là tổ chức kinh tế do Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đăng ký tham gia đấu giá thành lập để thực hiện dự án đã hoàn thành toàn bộ các 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 hoàn thành phần lớn 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, trong vòng 05 năm trước năm tổ chức đấu giá và có tổng mức

đầu tư hoặc khối lượng công việc được nghiệm thu giai đoạn thi công xây dựng hoặc bộ phận công trình xây dựng tối thiểu bằng 50% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá.

- Đã tham gia tối thiểu 02 gói thầu (hợp đồng) thuộc lĩnh vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở, với vai trò là Nhà thầu xây lắp mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc gói thầu (hợp đồng) đã được nghiệm thu phần lớn khối lượng công việc hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trước năm tổ chức đấu giá và có giá trị thực hiện mỗi gói thầu (hợp đồng) đã được nghiệm thu tối thiểu bằng 20% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá.

- Có tối thiểu 02 gói thầu (hợp đồng) thuộc lĩnh vực dự án đầu tư xây dựng nhà ở mà đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là Nhà thầu xây lắp mà trong đó công trình, hạng mục công trình đã được nghiệm thu hoàn thành theo quy định của pháp luật về xây dựng hoặc gói thầu (hợp đồng) đã được nghiệm thu phần lớn khối lượng công việc hoặc bộ phận công trình xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trước năm tổ chức đấu giá và có giá trị thực hiện mỗi gói thầu (hợp đồng) đã được nghiệm thu tối thiểu bằng 20% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá.

g) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

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

4.2.2. Đối với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện:

a) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

b) 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. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án tại địa phương được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường, cổng thông tin điện tử của UBND tỉnh; nội dung công bố về tình trạng vi phạm pháp luật đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật đất đai công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của UBND cấp tỉnh và trang thông tin điện tử

của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đối với các thửa đất đang sử dụng thuộc địa phương khác.

c) Nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá theo quy định.

d) Phải có văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định tại phương án đấu giá này. 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.

đ) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

5.1. Nguồn kinh phí, trách nhiệm quản lý, sử dụng nguồn kinh phí chi cho việc đấu giá và các khoản thanh toán cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 5 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5.2. Mức thu, chi, quản lý, sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 và Điều 7 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

5.3. Chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Thực hiện theo quy định tại Điều 3 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước; các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

Căn cứ Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 ban hành Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020-2024 trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa; Quyết định số 45/2022/QĐ-UBND ngày 14/9/2022; Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27/12/2024 và Quyết định số 31/2025/QĐ-UBND ngày 10/3/2025 về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất thời kỳ 2020 - 2024 trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 44/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh: dự kiến giá khởi điểm (giá trị quyền sử dụng đất của khu đất đấu giá theo bảng giá đất tại thời điểm dự kiến): 100.910.176.000 đồng (*bằng chữ: Một trăm tỷ, chín trăm mười triệu, một trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*).

Việc xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định của pháp luật có liên quan.

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

6.2.1. Nộp tiền đặt trước

a) 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.

Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

b) Tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

c) 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 quy định tại khoản 2b Điều 38 của Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 (một) ngày làm việc.

6.2.2. Xử lý tiền đặt trước

a) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

b) Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá trong các trường hợp sau:

- Người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

- Người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ các trường hợp người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, cụ thể:

- + Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được bổ sung bởi Điểm g Khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi bởi Khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi bởi khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

c) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

d) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (tiền sử dụng đất) hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất thông báo của cơ quan Thuế (quy định tại mục 7.6.1 phương án đấu giá này) thì sau 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

đ) Chuyển tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại cho người có tài sản đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 8 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

e) Quản lý, sử dụng tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại: Thực hiện theo quy định tại Điều 9 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

6.3. Các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

7. Các nội dung khác theo quy định của pháp luật và tình hình thực tế của địa phương

7.1. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

7.1.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 9.614,30 m², gồm: 49 lô nhà ở liền kề phải xây dựng phần thô, hoàn thiện mặt trước và 45 lô đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền để thực hiện dự án khu dân cư đồng Đầm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, cụ thể:

a) Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất hai người tham gia đấu giá.

b) Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

c) Phiên đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

d) Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

7.1.2. Người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thỏa thuận cách thức tiến hành bỏ phiếu và số vòng đấu giá; Người có tài sản đấu giá chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về kết quả thực hiện.

7.1.3. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

7.1.4. Bước giá:

a) 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.

UBND huyện Triệu Sơn quyết định áp dụng bước giá là mức chênh lệch cố định hoặc mức chênh lệch có tối thiểu và có tối đa hoặc mức chênh lệch tối thiểu theo quy định tại tiết a khoản 30 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

UBND huyện Triệu Sơn chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra về quyết định áp dụng bước giá; đảm bảo công bằng, khách quan; tuyệt đối không được làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

b) Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá, phải được quy định trong quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

7.2. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá: UBND huyện Triệu Sơn.

7.3. Phương thức lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

UBND huyện Triệu Sơn thực hiện lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu thầu và các quy định của pháp luật có liên quan; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thực hiện.

7.4. Xác định giá khởi điểm và quyết định đấu giá

7.4.1. Xác định giá khởi điểm

Căn cứ phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt, UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm chuẩn bị đầy đủ hồ sơ của khu đất đấu giá, gồm: thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết và giá đất quy định tại bảng giá đất liên quan đến khu đất đấu giá đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; trích lục bản đồ địa chính, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổ chức xác định giá khởi điểm trình thẩm định, quyết định theo quy định của pháp luật.

7.4.2. Quyết định đấu giá

UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm lập hồ sơ quyết định đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, hồ sơ gồm:

- Phương án đấu giá đã được phê duyệt;
- Văn bản phê duyệt giá khởi điểm của UBND tỉnh để đấu giá;
- Tờ trình, dự thảo quyết định đấu giá quyền sử dụng đất gồm các nội dung chính: (i) căn cứ pháp lý để ban hành quyết định; (ii) danh mục, vị trí, diện tích thửa đất, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với khu đất, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất được quyết định đấu giá; (iii) các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng khu đất được quyết định đấu giá; (iv) giá khởi điểm được UBND

tỉnh quyết định để đấu giá; (v) tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng thửa đất và (vi) các nội dung liên quan khác (nếu có).

Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, thẩm định, hoàn thiện hồ sơ trình UBND tỉnh ban hành quyết định đấu giá.

7.5. Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất

7.5.1. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá tài sản, biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá, tài liệu hồ sơ có liên quan đến cuộc đấu giá quyền sử dụng đất cho UBND huyện Triệu Sơn để hoàn thiện hồ sơ đề nghị công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất.

7.5.2. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 7.5.1 phương án đấu giá này, UBND huyện Triệu Sơn lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

Hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá gồm:

- Tờ trình đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá tài sản;

Dự thảo quyết định công nhận trúng đấu giá tài sản (*gồm các nội dung: (i) căn cứ pháp lý để ban hành quyết định; (ii) vị trí, diện tích, mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất; (iii) tên, địa chỉ của người trúng đấu giá; (iv) số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất; (v) phương thức, địa điểm, thời gian phải nộp tiền trúng đấu giá; (vi) đơn vị thực hiện việc giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; (vii) trách nhiệm của cơ quan, đơn vị có liên quan*);

- Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản;

- Báo cáo về việc tổ chức thực hiện cuộc đấu giá;

- Biên bản kết quả đấu giá thành công quyền sử dụng đất và hồ sơ đấu giá...

7.5.3. UBND tỉnh ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND huyện Triệu Sơn, Cơ quan thuế, Sở Tư pháp và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các đơn vị liên quan.

7.6. Nộp tiền sử dụng đất sau khi trúng đấu giá

7.6.1. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh, Cơ quan Thuế gửi thông báo nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

a) Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo.

b) Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo.

c) Quá thời hạn theo thông báo của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá không nộp đủ số tiền sử dụng đất thì người trúng đấu giá phải nộp tiền chậm nộp theo quy định của Luật Quản lý thuế và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Các khoản chậm nộp chỉ tính tiền chậm nộp đến ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Sau thời hạn này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được nộp tiền vào ngân sách nhà nước, Chi cục Thuế khu vực X không thu, hạch toán khoản tiền (nếu có) do người trúng đấu giá quyền sử dụng đất nộp.

7.6.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế.

7.6.3. 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.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo nộp tiền của Cơ quan thuế thì sau 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

7.6.4. Trong thời hạn không quá 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hệ thống quản lý thuế của cơ quan thuế tiếp nhận chứng từ của Kho bạc nhà nước trên hệ thống thông tin điện tử; Cơ quan thuế thực hiện kiểm tra, đối chiếu và thực hiện xác nhận hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

7.7. Quyết định giao đất và triển khai các trình tự, thủ tục liên quan quyết định giao đất

7.7.1. Sau khi nhận được thông báo của Cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất theo quy định, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm trình UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất và triển khai thực hiện đầy đủ các trình tự, thủ tục tiếp theo liên quan quyết định giao đất theo quy định của pháp luật.

7.7.2. Trường hợp khi bàn giao đất cho người trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì UBND huyện Triệu Sơn có văn bản đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh quyết định điều chỉnh, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

7.7.3. Việc xác định nghĩa vụ tài chính nộp bổ sung trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch được thực hiện theo quy định của pháp luật tại thời điểm cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định điều chỉnh.

7.8. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

7.8.1. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế (quy định tại mục 7.6.1 phương án đấu giá này) thì trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, tính từ ngày thứ 120 (một trăm hai mươi) kể từ ngày UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo về việc người trúng đấu giá không nộp tiền sử dụng đất hoặc nộp không đủ tiền sử dụng đất theo thời hạn nêu trên đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để thẩm định, trình UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

7.8.2. Trường hợp người trúng đấu giá là cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì UBND tỉnh thực hiện việc giao đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ.

Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất nộp tiền sử dụng đất thông báo của cơ quan Thuế (quy định tại mục 7.6.1 phương án đấu giá này) mà cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP của Chính phủ thì trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND tỉnh ban hành Quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

7.9. Quyền và trách nhiệm của Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

7.9.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất (UBND huyện Triệu Sơn)

a) Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về việc hoàn thành bồi thường giải phóng mặt bằng, nghiệm thu, bàn giao đưa vào sử dụng hạng mục công trình hạ tầng (đảm bảo điều kiện khu đất đấu giá đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng); việc tham mưu, đề xuất UBND tỉnh tổ chức đấu giá khu đất có phần diện tích đất ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền.

b) Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục liên quan, để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, lựa chọn nhà đầu tư có năng lực đảm bảo triển khai thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh, tạo nguồn thu cho ngân sách, hoàn thành nhiệm vụ được UBND tỉnh giao tại Quyết định số 878/QĐ UBND ngày 26/3/2025 về việc phê duyệt danh mục dự án đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh (đợt 1).

c) Xác định tổng mức đầu tư của dự án, gửi cho Tổ chức hành nghề đấu giá để quy định cụ thể trong Quy chế đấu giá làm cơ sở công khai, xét duyệt điều kiện năng lực tài chính và năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án nhà ở của người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Quá trình thực hiện nếu phát sinh khó khăn, vướng mắc, phải kịp thời tham vấn ý kiến cơ quan chuyên môn quản lý về đầu tư, xây dựng, đất đai... hoặc báo cáo có thẩm quyền xem xét, giải quyết để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, lựa chọn nhà đầu tư có năng lực đảm bảo triển khai thực hiện dự án theo chủ trương đầu tư, tạo nguồn thu cho ngân sách.

d) Chịu trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá, chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá phải thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về danh sách người đăng ký tham gia đấu giá đảm bảo hay không đảm bảo điều kiện tham gia đấu giá; xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế do cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài trúng đấu giá thành lập bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và quy định tại phương án đấu giá này.

e) Thực hiện các nội dung theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30, khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành (bao gồm

trình tự, thủ tục lựa chọn, ký hợp đồng với tổ chức bán đấu giá; tính chính xác, tuân thủ quy định trong quá trình tổ chức đấu giá, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, giám sát quá trình tổ chức đấu giá, đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá; việc giải quyết các kiến nghị, khiếu kiện (nếu có),...).

f) Phối hợp cùng Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tổ chức cho Người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế các điều kiện, hiện trạng khu đất đấu giá cùng các tài liệu liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết đồng ý, chấp hành các điều kiện, quy chế đấu giá, không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và thực hiện đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

g) UBND huyện Triệu Sơn chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư đồng Đầm Bôi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện và tuân thủ đúng quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan có thẩm quyền về quyết định của mình.

h) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án đấu giá này và pháp luật hiện hành.

7.9.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

a) Thực hiện theo quy định tại Điều 24 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung, thay thế bởi khoản 14, khoản 45, khoản 46, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; khoản 10 Điều 73 Luật Giá ngày 19/6/2023 và quy định có liên quan của pháp luật.

b) Tổ chức cho người tham gia đấu giá trực tiếp đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế các điều kiện, hiện trạng khu đất đấu giá cùng các tài liệu liên quan làm cơ sở cho Người tham gia đấu giá ký cam kết đồng ý, chấp hành các điều kiện, quy chế đấu giá, không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và thực hiện đầy đủ các quy định theo phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật trước khi tham gia đấu giá.

c) 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 (ba) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

d) Chuyển hồ sơ cuộc đấu giá theo quy định tại Điều 45 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

đ) Các nghĩa vụ khác quy định tại phương án đấu giá này và pháp luật có liên quan.

7.10. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, Người trúng đấu giá

7.10.1. Đối với người tham gia đấu giá

a) Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

b) Phải đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế khu đất cùng các hồ sơ, tài liệu liên quan. Sau khi kiểm tra thực tế khu đất đấu giá, các điều kiện liên quan, nếu đồng ý tham gia đấu giá phải ký biên bản cam kết với đại diện UBND huyện Triệu Sơn và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản về việc đã kiểm tra thực địa khu đất, các tài liệu liên quan và đồng ý tham gia đấu giá, thực hiện đầy đủ quy định tại phương án đấu giá được phê duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành, không khiếu kiện, thắc mắc trước khi tham gia đấu giá.

c) Chấp hành nghiêm nội quy của phiên đấu giá.

7.10.2. Đối với người trúng đấu giá

a) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

b) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm quy định tại khoản 2 Điều 2 Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, cụ thể:

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật và đảm bảo phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng đã được phê duyệt.

- Triển khai đầu tư đồng bộ tất cả các hạng mục, công trình thuộc quy hoạch khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn và đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật bên ngoài phạm vi thực hiện dự án; xây thô, hoàn thiện mặt trước 49 căn nhà ở liền kề thuộc phần diện tích đất ở, bao gồm các lô đất: Từ lô LK-A:01 đến lô LK-A:04, lô LK B1:01-1, lô LK-B1:01-2, từ lô LK-B1:03 đến lô LK-B1:14, từ lô LK-B2:01 đến lô LK-B2:15, từ lô LK-A:05 đến lô LK-A:08, lô LKB1:02, từ lô LK-B1:25 đến lô LK-B1:27, từ lô LK- C:01 đến lô LK-C:04, lô LK-D:01, lô LK-D:01, lô LK D:02 và lô LK-D:03 theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND huyện Triệu Sơn phê duyệt/điều chỉnh. Sau khi hoàn thành việc đầu tư, nhà đầu tư được quyền khai thác, kinh doanh các căn nhà ở liền kề và đất ở; đồng thời, phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật, đảm bảo tuân thủ các quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan. Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng theo dự án đầu tư và quy hoạch chi tiết được duyệt, nhà đầu tư phải bàn giao các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án cho UBND huyện Triệu Sơn quản lý, sử dụng chung theo quy định.

- Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án khu dân cư đồng Đầm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản, kê khai nộp thuế theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đất đai, thuế, các quy định có liên quan khác và văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư.

- Phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng kỹ thuật dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật.

c) Các nghĩa vụ quy định tại phương án đấu giá này và quy định của pháp luật có liên quan.

7.11. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

7.11.1. Đối với tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu hành nghề giá tài sản phát hành.

b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

c) Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

d) Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án này.

đ) 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 thực hiện 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.

e) Báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá (danh mục các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, trong đó ghi rõ tên dự án, địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện, tổng mức đầu tư; vốn chủ sở hữu đã dành cho các dự án đang đầu tư theo quy định là bao nhiêu đồng và việc dành vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng).

g) Bản kê khai danh mục các dự án, khu đất được Nhà nước giao đất, cho

thuê đất trong phạm vi cả nước kèm theo văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác nhận về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án, khu đất được giao đất, cho thuê đất; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác đối với các nội dung đã kê khai.

h) Văn bản thống kê danh mục và tài liệu chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong phát triển nhà ở.

i) Văn bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định; tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá này và các quy định của nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, môi trường, đầu tư xây dựng; cam kết về tính chính xác và trung thực của hồ sơ nộp tham gia đấu giá.

7.11.2. Đối với cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức đấu hành nghề giá tài sản phát hành

b) Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

c) Bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định của pháp luật.

d) Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn tự có dành để thực hiện dự án này. Số tiền cam kết cho vay phải bằng hoặc lớn hơn phần còn lại của tổng mức đầu tư dự kiến sau khi đã trừ phần nguồn vốn chủ sở hữu người tham gia đấu giá đã cam kết để thực hiện dự án.

đ) Bản kê khai danh mục các dự án, khu đất được nhà nước giao đất, cho thuê đất trong phạm vi cả nước kèm theo văn bản xác nhận của Sở Nông nghiệp và Môi trường các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương xác nhận về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án, khu đất được giao đất, cho thuê đất; chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác đối với các nội dung đã kê khai.

e) Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 và khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định tại phương án đấu giá này.

g) Văn bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định; tự nguyện

chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án đấu giá này và các quy định của nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, môi trường, đầu tư xây dựng; cam kết về tính chính xác và trung thực của hồ sơ nộp tham gia đấu giá.

h) Đối với cá nhân là công dân Việt Nam thì phải có thẻ căn cước hoặc hộ chiếu hoặc các giấy tờ khác có giá trị chứng minh quốc tịch Việt Nam.

i) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì phải có hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế theo pháp luật về xuất nhập cảnh và giấy tờ xác nhận là người gốc Việt Nam theo quy định của pháp luật về quốc tịch.

7.12. Quy định về việc xây dựng công trình trên đất

Trong thời hạn không quá 24 (hai tư) tháng kể từ ngày bàn giao đất, người trúng đấu giá phải hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục công trình thuộc dự án khu dân cư đồng Đàm Bôi, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025.

7.13. Xử lý vi phạm đối với người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan

7.13.1. Người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, được sửa đổi, bổ sung, thay thế bởi khoản 5, khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; khoản 10 Điều 73 Luật Giá ngày 19/6/2023 hoặc quy định khác của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 được sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị xử lý kỷ luật, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự, nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

7.13.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong thời hạn từ 06 (sáu) tháng đến 05 (năm) năm do UBND tỉnh quyết định.

7.13.3. Quyết định cấm tham gia đấu giá phải được gửi cho tổ chức, cá nhân bị xử lý và cơ quan, tổ chức có liên quan; đồng thời gửi đến Bộ Tư pháp và phải đăng tải trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia.

7.14. Hậu quả pháp lý khi hủy kết quả đấu giá

Thực hiện theo quy định tại khoản 43 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và quy định của pháp luật có liên quan.

7.15. Quy định khác

Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án: khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn không quy định cụ thể tại phương án đấu giá này được áp dụng theo các quy định của Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. UBND huyện Triệu Sơn và Sở Nông nghiệp và Môi trường chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về tính chính xác của nội dung tham mưu về phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, được phê duyệt tại quyết định này.

2. Căn cứ nội dung phê duyệt tại Điều 1 quyết định này và các quy định hiện hành của nhà nước, UBND huyện Triệu Sơn có trách nhiệm:

a) Triển khai các bước công việc tiếp theo để đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và không làm thất thoát tài sản, ngân sách nhà nước.

b) Chủ động rà soát, kịp thời báo cáo, đề xuất cấp có thẩm quyền điều chỉnh, sửa đổi các nội dung quy định tại Quyết định và các văn bản có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư đồng Đàm Bối, thôn Tân Minh, thị trấn Triệu Sơn, đảm bảo tuân thủ đúng các văn bản pháp luật được cơ quan có thẩm quyền ban hành liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất, chức năng, nhiệm vụ của các sở, ngành, đơn vị; chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật, UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan liên quan về kết quả thực hiện.

3. Các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Công an tỉnh; Chi cục Thuế khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn UBND huyện Triệu Sơn thực hiện trách nhiệm được giao tại Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/3/2025 và Công văn số 7750/UBND-CN ngày 03/6/2024 của UBND tỉnh; đồng thời, thực hiện những nội dung công việc thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Giao Công an tỉnh chủ động phối hợp chặt chẽ với UBND huyện Triệu Sơn trong đảm bảo an ninh, trật tự tại phiên đấu giá; đồng thời chỉ đạo các phòng chức năng, Công an thị trấn Triệu Sơn, tăng cường công tác nắm bắt tình hình, kịp thời phát hiện, đấu tranh và xử lý nghiêm theo quy định pháp luật đối với các tổ chức, cá nhân có hành vi vi phạm pháp luật trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất, đảm bảo không làm thất thoát ngân sách nhà nước.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Giám đốc Sở Tư pháp, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Giám đốc Công an tỉnh, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực X, Chi cục trưởng Chi cục Thống kê tỉnh Thanh Hóa, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực X, Chủ tịch UBND huyện Triệu Sơn và Thủ trưởng các ngành, đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 Quyết định;
 - Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Lưu: VT, KTTC.
- PADG 25-5

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Văn Thi