

Số: /QĐ-UBND

Thanh Hóa, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án
khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

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

Căn cứ Luật Đấu thầu ngày 23/6/2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023;

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Giá ngày 19/6/2023;

Căn cứ Luật quản lý Thuế năm 2019;

Căn cứ Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định về thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều Luật kinh doanh bất động sản; số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 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 10/10/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025; số 71/2024/NĐ-CP quy định

về giá đất; số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15; số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai; số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội 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 30/01/2026 quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ 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 Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 9/12/2025 của HĐND tỉnh về Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ các Quyết định của UBND tỉnh: Số 3065/QĐ-UBND ngày 30/8/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, thành phố Thanh Hóa; số 827/QĐ-UBND ngày 18/3/2025 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2025, thành phố Thanh Hóa; số 199/QĐ-UBND ngày 18/01/2016 về phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; số 3375/QĐ-UBND ngày 05/9/2016 về phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa; số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa (02 lô đất hỗn hợp B-HH và E-HH); số 2193/QĐ-UBND ngày 22/7/2026 về việc bãi bỏ Quyết định số 2813/QĐ-UBND ngày 19/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành; số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 quy định hệ số điều chỉnh giá

đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá;

Căn cứ Kế hoạch số 204/KH-UBND ngày 22/6/2026 của UBND tỉnh về việc Đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 để giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức, doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa (đợt 1);

Theo đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 1260/TTr-SNNMT ngày 04/8/2026 (kèm theo Tờ trình số 747/TTr-TTPTQĐ ngày 29/7/2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá và hồ sơ kèm theo; các Công văn: Số 2398/STP-HCBTTP ngày 24/7/2026 và số 2515/STP-HCBTTP ngày 30/7/2026 của Sở Tư Pháp; Công văn số 8479/SXD-QLN ngày 24/7/2026 của Sở Xây dựng; Công văn số 9348/STC-QLCS-GC ngày 25/7/2026 của Sở Tài chính).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, 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: Khu đất đấu giá thuộc địa giới hành chính phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 835/TLBĐ, tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hoá lập ngày 07/8/2025, có vị trí cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp Đại lộ Nam Sông Mã;
- Phía Tây: Giáp trụ sở công an thành phố Thanh Hóa;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc: Giáp đại lộ Nguyễn Hoàng.

1.2. Tổng diện tích khu đất đấu giá: 46.323,77 m², trong đó:

a) Diện tích đấu giá thu tiền sử dụng đất là 22.724,78 m² (gồm: đất nhà ở chung cư hỗn hợp (CC-HH) là 12.780,08 m²; đất công trình nhà ở liền kề: 9.944,70 m²).

b) Diện tích đấu giá thu tiền thuê đất: đất trường mầm non là 2.979,93 m²;

c) Diện tích đất không thu tiền sử dụng đất là 20.619,06 m² (gồm: đất nhà văn hóa là 441,90 m²; đất trạm xử lý nước thải là 662,04 m²; đất công viên cây xanh là 2.566,84 m²; đất bãi đỗ xe là 5.056,94 m²; đất giao thông là 11.891,34 m²).

1.3. Loại đất:

a) Đối với diện tích đấu giá thu tiền sử dụng đất: Đất ở tại đô thị (đất nhà ở chung cư hỗn hợp (CC-HH), đất công trình nhà ở liền kề);

b) Đối với diện tích đất giá thu tiền thuê đất: Đất xây dựng cơ sở giáo dục và đào tạo (đất trường mầm non);

c) Đối với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất gồm: Đất xây dựng cơ sở văn hóa (đất nhà văn hóa), đất công trình xử lý chất thải (đất trạm xử lý nước thải), đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng (đất công viên cây xanh), đất công trình giao thông (đất bãi đỗ xe, đất giao thông).

1.4. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

Khu đất đấu giá đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng; hạ tầng giao thông đã được kết nối.

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

2.1. Đối với diện tích đất giá thu tiền sử dụng đất: 22.724,78 m².

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

b) Thời hạn sử dụng đất: ổn định lâu dài.

2.2. Đối với diện tích đất giá thu tiền thuê đất: 2.979,93 m².

a) Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

b) Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, tính từ ngày Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định cho thuê đất.

2.3. Đối với diện tích đất không thu tiền sử dụng đất: 20.619,06 m².

a) Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Người trúng đấu giá không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng các công trình nhà văn hóa, công viên cây xanh, đường giao thông, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải và công trình hạ tầng kỹ thuật khác (diện tích 20.619,06 m²), nhà đầu tư bàn giao lại phần diện tích này cho cơ quan nhà nước quản lý, sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

b) Thời hạn sử dụng đất: không quá 5 năm, kể từ khi Nhà nước bàn giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá.

3. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Trong năm 2026.

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.

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) Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

b) 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).

c) 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.

d) 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.

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 nêu đáp ứng một trong bốn tiêu chí sau:

(1) 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 và 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.

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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.

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

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

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

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) Thuộc đối tượng được nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại

Điều 119, Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

b) 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).

c) 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.

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

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

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

5.1. Chi phí phục vụ tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất gồm:

a) Giá dịch vụ đấu giá theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp và chi phí đấu giá theo quy định tại khoản 2 Điều 66 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016.

b) Các chi phí khác liên quan gồm: Chi phí cho việc đo vẽ, phân lô, xác định mốc giới; chi phí lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất, chi phí lập hồ sơ địa chính để đưa quyền sử dụng đất ra đấu giá; chi phí tổ chức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; chi phí 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. Thực hiện thanh toán theo quy định của pháp luật về Ngân sách nhà nước đối với người có tài sản đấu giá.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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 phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

6.1. Dự kiến giá khởi điểm

Căn cứ Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 09/12/2025 của HĐND tỉnh về quy định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026 trên địa bàn tỉnh. Dự kiến giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa là: 533.069.000.000 đồng (*Bằng chữ: Năm trăm ba mươi ba tỷ, không trăm sáu mươi chín triệu 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 và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

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 gia phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- + Bị tước 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 sửa đổi bổ sung tại Điểm e và 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 bổ sung tại khoản 32 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 bổ sung tại 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 (ba) 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 theo thông báo của cơ quan Thuế (quy định tại mục 7.6.1 phương án đấu giá này) thì cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. 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.

6.2.3. Các khoản thu khác:

Các khoản thu khác thực hiện 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, bước giá

7.1.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất đối với diện tích 25.704,71 m² (gồm: đất nhà ở chung cư hỗn hợp (CC-HH) là 12.780,08 m²; đất công trình nhà ở liền kề: 9.944,70 m²; đất trường mầm non là 2.979,93 m²) thuộc MBQH điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị Đông Hải, thành phố Thanh Hóa được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/04/2025 theo hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 40 và Điều 42 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), 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 một 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.

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.

b) Bước giá để tổ chức đấu giá bằng một phần trăm (1%) mức giá khởi điểm hoặc giá trả cao nhất của vòng đấu giá liền kề trước đó.

c) 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: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa.

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

Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá thực hiện lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa 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

dụng chi tiết; 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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa 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 Chủ tịch 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 Chủ tịch 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa lập hồ sơ đề nghị công nhận kết quả trúng đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường thẩm định, trình Chủ tịch 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. Chủ tịch 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa, 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 Chủ tịch 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 (tính từ ngày thứ 31 đến ngày thứ 90), người trúng đấu giá không nộp hoặc 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 90 (chín mươi), kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan Thuế. Sau thời hạn này, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được nộp tiền vào ngân sách nhà nước, cơ quan Thuế 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.

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, cho thuê đất và triển khai các trình tự, thủ tục liên quan quyết định giao đất, cho thuê 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, văn bản của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá 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 Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định giao đất, cho thuê 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 phiên đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa có văn bản đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh quyết định điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, 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 kể từ ngày hết hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế, 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 quy định đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập hồ sơ, trình Chủ tịch 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 Chủ tịch UBND tỉnh thực hiện việc giao đất, cho thuê 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 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 Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

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

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 (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa):

a) Đảm bảo người trúng đấu giá có thể triển khai đầu tư xây dựng ngay sau khi hoàn thành 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 quy hoạch đã được phê duyệt.

b) Chỉ được tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất dự án dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa 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, Chủ tịch UBND tỉnh và các cơ quan thanh tra, kiểm tra, kiểm toán, các cơ quan có thẩm quyền về quyết định của mình.

c) Xác định tổng vốn đầu tư của dự án theo quy định của pháp luật hiện hành, làm cơ sở đánh giá điều kiện về năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

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 tổ chức 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,... hoặc báo cáo cấp 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) Có trách nhiệm xét duyệt điều kiện người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện

tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

đ) Thực hiện các nội dung liên quan đến việc tổ chức đấu giá theo quy định tại Điều 47, Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung tại khoản 30, khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024); Lựa chọn Tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá theo quy định tại tiểu mục 7.3 phương án này và các quy định có liên quan.

e) 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.

f) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại phương án 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 Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024; khoản 10 Điều 73 Luật Giá ngày 19/6/2023 và quy định có liên quan của pháp luật hiện hành).

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 được niêm phong của người tham gia đấu giá theo quy định tại điểm 2b khoản 23, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 và 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 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 Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hóa 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 được quy định tại Điều 48 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

b) Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn quy định; thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

c) Nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa (nếu có) theo quy định; phải nộp các khoản phí và lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định hiện hành của Nhà nước;

d) Thực hiện đầy đủ trách nhiệm của nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất; 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 thi công xây dựng, hoàn thành đưa dự án vào hoạt động đúng với các nội dung dự án đã được phê duyệt và đảm bảo khớp nối dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực; có biện pháp thi công đảm bảo không làm hư hỏng đến hạ tầng kỹ thuật ngoài phạm vi dự án, trường hợp trong quá trình xây dựng làm hư hỏng thì phải sửa chữa hoàn trả lại theo quy định (phải có văn bản cam kết hoàn trả nguyên trạng hạ tầng kỹ thuật xung quanh dự án). Chỉ được khai thác, kinh doanh các căn hộ chung cư, căn nhà ở liền kề khi đáp ứng đầy đủ các điều

kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản.

- Không được chuyển nhượng nhà ở cho người nước ngoài sở hữu nhà ở tại dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa.

- Thực hiện khai thác, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nhà ở, đất đai và các quy định có liên quan khác

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công cộng trong phạm vi dự án đầu tư xây dựng công trình nhà chung cư (trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong tòa nhà), bao gồm: sân, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe thuộc phạm vi đầu tư xây dựng nhà chung cư (diện tích 8.472,31 m²), nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao cho các chủ sở hữu nhà chung cư để quản lý, vận hành theo quy định của pháp luật.

- Sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng các công trình nhà văn hoá, công viên cây xanh, đường giao thông, bãi đỗ xe, trạm xử lý nước thải và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác (diện tích 20.619,06 m²), nhà đầu tư có trách nhiệm bàn giao lại phần diện tích này cho cơ quan nhà nước quản lý, sử dụng chung theo quy định của pháp luật.

- Phối hợp với chính quyền địa phương thực hiện quản lý hạ tầng đô thị ngoài dự án đảm bảo theo các quy định hiện hành của pháp luật; trong quá trình thực hiện đầu tư dự án nhà đầu tư phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn giao thông, an toàn lao động, tránh làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật ngoài dự án và phải chịu trách nhiệm sửa chữa nếu để xảy ra hư hỏng.

đ) Trường hợp không đưa đất vào sử dụng theo quy định phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật về đất đai; đồng thời, chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật và mọi thiệt hại phát sinh trong trường hợp không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thủ tục quy định tại Luật Đầu tư, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ và các quy định của pháp luật có liên quan khác.

e) Các nghĩa vụ quy định tại phương án 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) Bản sao chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

c) 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.

d) 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 và trong trường hợp này phải đính kèm tài liệu chứng minh vốn điều lệ của doanh nghiệp.

đ) 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 dành cho các dự án 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) và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có)).

e) Văn bản cam kết của tổ chức về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án, khu đất đã được giao đất, cho thuê đất; chịu hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác đối với nội dung đã kê khai.

f) Bản thống kê danh mục dự án, công trình kèm theo tài liệu chứng minh đảm bảo năng lực, kinh nghiệm trong phát triển dự án nhà ở theo quy định tại tiết 4.2.1 điểm 4.2 mục 4 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.

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) Văn bản cam kết của cá nhân về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án, khu đất đã được giao đất, cho thuê đất; chịu hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác đối với các nội dung đã kê khai.

c) Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy

định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định tại phương án đấu giá này.

d) 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.

đ) Đối với cá nhân là công dân Việt Nam thì phải có bản sao thẻ căn cước hoặc giấy tờ tùy thân khác.

e) Đối với người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài thì cần bản sao hộ chiếu nước ngoài hoặc giấy tờ có giá trị đi lại quốc tế theo pháp luật về xuất nhập cảnh và giấy tờ có 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

7.12.1. Quy mô xây dựng: Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh Nhà chung cư hỗn hợp (gồm: căn hộ chung cư, dịch vụ thương mại) và các công trình sân, đường giao thông nội bộ, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh, bãi đỗ xe; nhà ở liền kề (xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài); nhà văn hóa; trường mầm non; trạm xử lý nước thải; công viên cây xanh; bãi đỗ xe; đường giao thông và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật (quy mô các hạng mục công trình xây dựng cụ thể sẽ theo quy hoạch chi tiết xây dựng, giấy phép xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

7.12.2. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp

Là căn hộ chung cư (khoảng 675 căn hộ chung cư), nhà ở liền kề (khoảng 81 căn nhà ở liền kề), dịch vụ thương mại (dự kiến bố trí tại 3 tầng khối đế), trường mầm non: Chủ đầu tư dự án có quyền bán, cho thuê mua, cho thuê, thực hiện huy động vốn, thu tiền bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và theo nội dung hợp đồng đã ký kết.

7.12.3. Việc dành quỹ đất phát triển nhà ở xã hội

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 1 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 1 Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ).

7.12.4. Tiến độ thực hiện dự án: Trong thời hạn không quá 05 (năm) năm, kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1156/QĐ-UBND ngày 18/4/2025 và dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt theo quy định của pháp luật.

7.12.5. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: theo quy định của pháp luật hiện hành.

7.13. Xử lý vi phạm

Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá đất, cho người nộp tiền thuê đất, chiếm dụng, tham ô tiền thuê đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

7.14. Các quy định khác

Các nội dung khác liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa không quy định cụ thể tại phương án này được áp dụng theo các quy định hiện hành của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 và quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá 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 hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá 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) Thường xuyên rà soát, kịp thời báo cáo, đề xuất cấp có thẩm quyền điều chỉnh, sửa đổi các nội dung quy định tại Quyết định này và các văn bản có liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án khu dân cư hỗn hợp B-HH tại phường Hạc Thành, tỉnh Thanh Hóa, 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, quy định tại Nghị quyết số 66.21/NQ-CP ngày 26/6/2026 của Chính phủ, các văn bản hướng dẫn của Bộ Công an về đấu giá tài sản trực tuyến theo quy định

của Luật Đấu giá tài sản và 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, Công an tỉnh; Thuế tỉnh Thanh Hoá, Thống kê tỉnh Thanh Hóa, UBND phường Hạc Thành, theo chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm hướng dẫn Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá thực hiện đầy đủ trách nhiệm được giao; 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá trong đảm bảo an ninh, trật tự tại phiên đấu giá; đồng thời chỉ đạo các phòng chức năng, Công an phường Hạc Thành, 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.

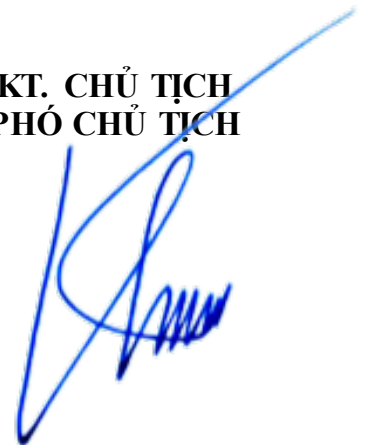
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp, Tài chính, Xây dựng; Giám đốc Công an tỉnh, Trưởng Thuế tỉnh, Trưởng Thống kê tỉnh, Giám đốc Kho bạc Nhà nước khu vực XI, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Thanh Hoá, Chủ tịch UBND phường Hạc Thành 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 UBND tỉnh (để b/c);
 - Các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
 - Các PCVP UBND tỉnh;
 - Đảng ủy phường Hạc Thành (để p/h chỉ đạo);
 - Lưu: VT, NNMT, CNXD, KTTC_(BNV).
- ĐGĐDCuBHHHThanh 26-03

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Mai Xuân Liêm