

Số: 108/TB-ĐG

Ninh Bình, ngày 18 tháng 11 năm 2025

**THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐỂ THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở
KẾT HỢP CHÍNH TRANG ĐÔ THỊ TỔ DÂN PHỐ GIÁP NHẤT,
PHƯỜNG BẠCH THƯỢNG, THỊ XÃ DUY TIÊN
(NAY LÀ PHƯỜNG ĐỒNG VĂN, TỈNH NINH BÌNH) (LẦN 3)**

1. Bên tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình; Địa chỉ: Đường Đại Cồ Việt, phố Thiên Sơn, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

2. Bên có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất; Địa chỉ: Khu đô thị Xuân Thành, đường Trịnh Tú, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình.

3. Tài sản đấu giá; giá khởi điểm:

3.1. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình).

3.2. Các thông số chủ yếu của tài sản:

a. Loại đất, vị trí khu đất đấu giá:

- Loại đất đấu giá: Đất ở tại đô thị (ODT).

- Vị trí khu đất: Khu đất đấu giá tại phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình) có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc giáp đường rộng 24m (đường N4 KCN Đồng Văn I mở rộng phía Đông Bắc nút giao Vực Vòng).

+ Phía Nam giáp khu đất đấu giá, khu dân cư hiện trạng TDP Giáp Nhất, phường Bạch Thượng.

+ Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng TDP Giáp Nhất, phường Bạch Thượng.

+ Phía Tây giáp đường rộng 22m (đường D1 KCN Đồng Văn I mở rộng phía Đông Bắc nút giao Vực Vòng).

b. Diện tích khu đất đấu giá; tài sản gắn liền với khu đất đấu giá; hạ tầng kỹ thuật:

* Tổng diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chính trang đô thị tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình) là: 11.143,5m². Bao gồm:

- Diện tích thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 6.800,5m² đất ở.

- Diện tích đất không thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất là: 4.343,0m².

Trong đó:

+ Diện tích đất hạ tầng kỹ thuật sau lô: 638,8m².

+ Diện tích đất giao thông: 3.704,2m².

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Tờ đo đạc chính lý khu đất số 48/ĐĐCL, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 17/4/2025 và được phòng Đo đạc bản đồ và Thông tin địa lý thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nam xác nhận ngày 18/4/2025.

* Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

Hiện trạng khu đất đã được giải phóng mặt bằng, khu đất do Trung tâm thông tin, dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường được giao quản lý và tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất. Trên khu đất không có tài sản.

* Hạ tầng kỹ thuật:

Khu đất đấu giá có hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi; hiện trạng: Phía Bắc giáp đường rộng 24m (đường N4 KCN Đồng Văn I mở rộng phía Đông Bắc nút giao Vực Vòng); Phía Nam giáp khu đất đấu giá, khu dân cư hiện trạng TDP Giáp Nhất, phường Bạch Thượng; Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng TDP Giáp Nhất, phường Bạch Thượng; Phía Tây giáp đường rộng 22m (đường D1 KCN Đồng Văn I mở rộng phía Đông Bắc nút giao Vực Vòng).

c. Các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thông tin quy hoạch xây dựng chi tiết và các quy định khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

* Thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

Khu đất đấu giá nằm trong Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thị xã Duy Tiên và Kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thị xã Duy Tiên được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 224/QĐ-UBND ngày 12/02/2025; có trong Kế hoạch, danh mục các khu đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 239/QĐ-UBND ngày 14/02/2025.

* Thông tin quy hoạch xây dựng tại khu đất đấu giá:

Theo Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên (vị trí 2) được UBND thị xã Duy Tiên phê duyệt tại Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 26/8/2024.

* Thông tin về đầu tư xây dựng dự án tại khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện đầu tư, xây

dựng theo Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 3304/QĐ-UBND ngày 26/8/2024 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đấu giá quyền sử dụng đất tại phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên, theo đó:

- Xây dựng nhà ở: Diện tích khoảng 6.800,5 m²; thực hiện đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình 73 căn nhà ở liền kề (*Chiếm 100% tổng số căn nhà ở trong dự án*), tầng cao tối đa 04 tầng; mật độ xây dựng tối đa 100%.

- Các công trình hạ tầng: Đầu tư toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết đã được duyệt (*San nền, đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sạch và cứu hỏa, cấp điện, ống chờ cáp thông tin...*).

d. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 162.646,884 triệu đồng, bao gồm:

- Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: khoảng 11.906,304 triệu đồng.
- Chi phí đầu tư xây dựng công trình trên đất: khoảng 150.740,58 triệu đồng.

(Theo Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam).

e. Mục đích sử dụng đất; hình thức giao đất, thời hạn sử dụng của khu đất khi đấu giá quyền sử dụng đất:

- * Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên.

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

- Giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất ở, diện tích 6.800,5 m².

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm, kể từ ngày nhà đầu tư trúng đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh Quyết định giao đất; Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Giao cho Nhà đầu tư trúng đấu giá 4.343,0 m² đất không thu tiền sử dụng đất đối với đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật (*Đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước sạch và cứu hỏa, hệ thống cấp điện, ống chờ cáp thông tin,...*).

Nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện đầu tư, xây dựng theo quy hoạch được duyệt. Sau khi hoàn thành, nhà đầu tư bàn giao cho Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các đơn vị chức năng quản lý theo quy định.

3.3. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với các lô đất ở là: **47.429.880.000 đồng.**

(Chi phí đầu tư dự án xác định theo giá trị quyết toán dự án hoàn thành theo đúng quy định đối với dự án. Trường hợp giá trị quyết toán công trình nhỏ hơn chi phí đầu tư xác định trong phương án xác định giá đất thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp ngân sách giá trị chênh lệch đó. Trường hợp giá trị quyết toán công trình lớn hơn chi phí đầu tư xác định trong phương án xác định giá đất nhà đầu tư không được thanh toán bổ sung giá trị chênh lệch đó).

4. Điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ, xem tài sản đấu giá:

Người tham gia đấu giá thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 (sau đây gọi chung là Nhà đầu tư tham gia đấu giá) không thuộc trường hợp Liên danh các Nhà đầu tư và các trường hợp được quy định tại khoản 4, Điều 38 của Luật đấu giá tài sản, có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở kết hợp chỉnh trang đô thị tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình) theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình (Đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cũ nay là Đường Lê Chân, phường Phủ Văn, tỉnh Ninh Bình) hoặc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình (Đường Đại Cồ Việt, phố Thiên Sơn, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình) trong giờ hành chính để tham khảo, mua hồ sơ và thực hiện đăng ký tham gia đấu giá, nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

4.1. Điều kiện được tham gia đấu giá:

a) Điều kiện nhà đầu tư tham gia đấu giá: Nhà đầu tư tham gia đấu giá được Nhà nước giao đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết: sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, tuân thủ quy định quản lý xây dựng, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất đang sử dụng hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh). Nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật

về nội dung cam kết.

- Tài liệu về tư cách pháp lý của Nhà đầu tư (*bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của Nhà đầu tư*); có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại Điều c Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (*có tài liệu chứng minh*). Cụ thể:

+ Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **32.529,38** triệu đồng. Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm.

Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ Có Bản cam kết bảo lãnh không hủy ngang của Tổ chức tín dụng tài chính hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật (*cam kết cho vay vốn đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án*). Vốn vay tối đa mà Nhà đầu tư tham gia đấu giá huy động 80% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **130.117,51** triệu đồng;

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 162.646,884 triệu đồng - Theo Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam*).

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai được áp dụng đối với tất cả các thửa đất mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đang sử dụng trên địa bàn cả nước.

Nội dung này, căn cứ kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai được lưu trữ tại Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình) với các dự án thuộc địa bàn tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình); thông tin công bố về tình trạng vi phạm pháp luật về đất đai và kết quả xử lý vi phạm pháp luật trên Trang thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường đối với các dự án thuộc địa bàn các tỉnh khác.

- Có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện 01 dự án loại 1 (hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3). Cách xác định dự án như sau:

+ Dự án loại 1: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là chủ đầu tư, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: Có tổng vốn đầu tư tối thiểu là 113.852,82 triệu đồng (tối thiểu bằng 70% Tổng mức đầu tư của dự án đấu giá) và vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án tối thiểu là 22.770,57 triệu đồng (tối thiểu bằng 70% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đấu giá).

+ Dự án loại 2: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có giá trị xây lắp tối thiểu là 66.128,77 triệu đồng (tối thiểu bằng 50% giá trị chi phí xây dựng + thiết bị của Dự án đấu giá).

+ Dự án loại 3: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mà nhà đầu tư tham gia đấu giá ký hợp đồng hợp tác với đối tác là nhà thầu chính xây lắp. Đối tác đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có giá trị tối thiểu là 66.128,77 triệu đồng (tối thiểu bằng 50% giá trị chi phí xây dựng + thiết bị của dự án đấu giá).

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

thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy > 5 ; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5 .

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

- 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 khu đất để thực hiện dự án thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đảm bảo các điều kiện như tổ chức tham gia đấu giá. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

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

- Không vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

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

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

b) Điều kiện về tiến độ đầu tư xây dựng, hoàn thành đưa dự án đi vào hoạt động: Tiến độ đầu tư dự án (dự kiến): Từ năm 2024 ÷ 2026, trong đó:

- Tiến độ góp vốn, huy động vốn: theo tiến độ thực hiện dự án.

- Thời gian xây dựng, tiến độ đầu tư xây dựng và đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành: Không quá 24 tháng kể từ ngày giao đất (hoàn thành đưa công trình vào hoạt động, khai thác vận hành chậm nhất là ngày 31/12/2026).

c) Các điều kiện khác để được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất:

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá quyền sử dụng đất được tổ xét duyệt điều kiện và tổ giúp việc xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Ninh Bình đánh giá đủ điều kiện tham gia đấu giá theo Quyết định.

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

4.2. Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Từ 08 giờ 00 phút ngày 19/11/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày

08/12/2025.

Lưu ý: Khi đến mua và nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải xuất trình giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; giấy giới thiệu, bản sao căn cước công dân của người đến mua, nộp hồ sơ.

Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/1 hồ sơ (Một triệu đồng/01 bộ hồ sơ).

4.3. Tổ chức xem tài sản: Từ ngày 26/11/2025 đến hết ngày 28/11/2025 trong giờ hành chính, nhà đầu tư có nhu cầu xem tài sản liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình để được hướng dẫn.

4.4. Hồ sơ tham gia đấu giá:

Hồ sơ tham gia đấu giá 02 bộ được đựng riêng trong 02 túi hồ sơ. Nhà đầu tư phải ghi rõ các thông tin trên túi đựng hồ sơ và niêm phong bên ngoài (cách niêm phong do Nhà đầu tư quy định). Hồ sơ bao gồm:

1. Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức thực hiện phiên đấu giá phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, tuân thủ quy định quản lý xây dựng, đảm bảo tiến độ thực hiện dự án; không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất đang sử dụng hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (đối với trường hợp đã chấp hành xong quyết định, bản án, nhà đầu tư tham gia đấu giá phải cung cấp tài liệu chứng minh). Nhà đầu tư phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về nội dung cam kết.

2. Tài liệu về tư cách pháp lý của nhà đầu tư (bản sao đăng ký doanh nghiệp hoặc tài liệu khác chứng minh tư cách pháp lý của nhà đầu tư); có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư Khu nhà ở theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

3. Giấy tờ tùy thân của người đại diện doanh nghiệp tham gia đấu giá; nếu ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì người được ủy quyền phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật (do phòng công chứng, văn phòng công chứng hoặc xã, phường chứng thực) kèm theo giấy tờ tùy thân của người được ủy quyền.

4. Tài liệu chứng minh có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c Khoản 2, Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (có tài liệu

chứng minh). Cụ thể:

- Có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, tương ứng với số tiền là **32.529,38** triệu đồng. Việc xác định vốn chủ sở hữu được căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm.

Trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

Trường hợp nhà đầu tư đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

+ Có Bản cam kết bảo lãnh không hủy ngang của Tổ chức tín dụng tài chính hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài hoạt động tại Việt Nam và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật (*cam kết cho vay vốn đối với trường hợp không đủ vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án*). Vốn vay tối đa mà Nhà đầu tư tham gia đấu giá huy động 80% tổng vốn đầu tư để thực hiện dự án, tương ứng với số tiền là **130.117,51** triệu đồng;

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 162.646,884 triệu đồng - Theo Quyết định số 1694/QĐ-UBND ngày 09/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam*).

5. Tài liệu chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án: Nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện 01 dự án loại 1 (*hoặc số lượng dự án đảm bảo tương đương đối với loại 2, loại 3*). Cách xác định dự án như sau:

- Dự án loại 1: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là chủ đầu tư, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (*tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá*) và đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: Có tổng vốn đầu tư tối thiểu là **113.852,82** triệu đồng (*tối thiểu bằng 70% Tổng mức đầu tư của dự án đấu giá*) và vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án tối thiểu là **22.770,57** triệu đồng (*tối thiểu bằng 70% yêu cầu về vốn chủ sở hữu của dự án đấu giá*).

- Dự án loại 2: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật

đồng bộ mà nhà đầu tư tham gia đấu giá đã thực hiện với vai trò là nhà thầu chính xây lắp, đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có giá trị xây lắp tối thiểu là 66.128,77 triệu đồng (tối thiểu bằng 50% giá trị chi phí xây dựng + thiết bị của Dự án đấu giá).

- Dự án loại 3: Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị hoặc Dự án khu dân cư nông thôn hoặc Dự án khu nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, mà nhà đầu tư tham gia đấu giá ký hợp đồng hợp tác với đối tác là nhà thầu chính xây lắp. Đối tác đã thực hiện xong hoặc hoàn thành 80% hạng mục công trình, được nghiệm thu đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng từng phần theo giai đoạn thi công xây dựng theo quy định của pháp luật về xây dựng, trong vòng 05 năm trở lại đây (tính đến thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá) và có giá trị tối thiểu là 66.128,77 triệu đồng (tối thiểu bằng 50% giá trị chi phí xây dựng + thiết bị của dự án đấu giá).

^(*) Cách thức quy đổi các dự án: 01 dự án thuộc loại 2 bằng 0,7 dự án thuộc loại 1; 01 dự án thuộc loại 3 bằng 0,5 dự án thuộc loại 1. Trong trường hợp số lượng dự án sau quy đổi lớn hơn 1 và không phải là số nguyên, số lượng dự án được làm tròn theo nguyên tắc: Làm tròn lên nếu chữ số bên phải dấu phẩy > 5; làm tròn xuống nếu chữ số bên phải dấu phẩy ≤ 5.

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

5. Nộp tiền đặt trước đấu giá:

* Số tiền đặt trước: 9.485.976.000 đồng (Bằng chữ: Chín tỷ, bốn trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

* Người đủ điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo về kết quả xét duyệt hồ sơ nộp tiền qua hình thức chuyển khoản:

+ Dự kiến thời gian chuyển khoản: Trong giờ hành chính từ ngày 18/12/2025 cho đến hết 17 giờ 00 phút ngày 22/12/2025.

+ Đơn vị thụ hưởng: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình.

+ Số tài khoản: 4825213888 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam.

+ Nội dung chuyển khoản: (Tên người tham gia đấu giá) nộp tiền đặt trước đấu giá QSDĐ để thực hiện Dự án ĐTXD khu nhà ở tại phường Bạch Thượng.

Lưu ý: Yêu cầu người tham gia đấu giá phải có tiền đặt trước trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình chậm nhất 17 giờ 00 phút ngày 22/12/2025.

6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá; hình thức, phương thức, bước giá áp dụng để đấu giá:

- Dự kiến tổ chức phiên đấu giá: 08 giờ 00 phút ngày 24/12/2025 (thứ tư),
- Địa điểm đấu giá: Hội trường tầng 5 – Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình.

(Địa chỉ: Đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cũ nay là Đường Lê Chân, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình).

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

- Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

Việc trả giá theo phương thức trả giá lên được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15.

- Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu để đấu giá là: 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Để biết thêm thông tin chi tiết xin liên hệ với Văn phòng đại diện Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình (Đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam cũ nay là Đường Lê Chân, phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình) theo số điện thoại: 02263.845.968 hoặc Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình (Đường Đại Cồ Việt, phố Thiên Sơn, phường Hoa Lư, tỉnh Ninh Bình) theo số điện thoại: 0229.3636.668.

Website: <https://trungtamdichvudaugiataisan.ninhbinh.gov.vn/>

Nơi nhận:

- Cổng Đấu giá tài sản quốc gia;
- Trang thông tin điện tử về tài sản công;
- Báo và Đài PTTH Ninh Bình;
- Trang thông tin điện tử Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình;
- Văn phòng đại diện Trung tâm tại phường Phù Vân, tỉnh Ninh Bình;
- Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn;
- Lưu HS/TT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thị Thu Hà