

Số: 41/TB-ĐG

Ninh Bình, ngày 30 tháng 9 năm 2025

**THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHỢ VÀ TRUNG TÂM
THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ PHỐ CÀ TẠI XÃ THANH NGUYÊN, HUYỆN
THANH LIÊM (NAY LÀ XÃ THANH LIÊM, TỈNH NINH BÌNH)**

1. Tên, địa chỉ 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. Tên, địa chỉ tổ chức có tài sản: 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 chợ và trung tâm thương mại dịch vụ Phố Cà tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm (nay là xã Thanh Liêm, 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 chợ: DCH.

+ Đất thương mại dịch vụ: TMD.

* Vị trí khu đất: Khu đất đấu giá tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Khu đất chợ

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông (đường N2);

+ Phía Nam: Giáp đường giao thông (đường N4);

+ Phía Đông: Giáp đường giao thông (đường D3);

+ Phía Tây: Giáp đường giao thông (đường D2).

- Khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ

+ Phía Bắc: Giáp đường ĐT495B;

+ Phía Nam: Giáp đường giao thông (đường N2);

+ Phía Đông: Giáp đất dự trữ phát triển;

+ Phía Tây: Giáp đường giao thông (đường D3).

b. Diện tích khu đất đấu giá; tài sản gắn liền với khu đất đấu giá.

* Tổng diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng chợ và trung tâm thương mại dịch vụ Phố Cà tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm là: 12.551,9 m². Diện tích thực hiện đấu giá là: 12.551,9 m². Bao gồm:

- Diện tích đất chợ: 11.113,3 m²;

- Diện tích đất Trung tâm thương mại dịch vụ: 1.438,6 m².

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Trích lục thửa đất số 393, 394 tờ bản đồ số 12 (Phụ lục 1 cũ), tỷ lệ 1/1000, chính lý năm 2022 xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam do Văn phòng đăng ký đất đai lập.

* 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.

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 điều chỉnh huyện Thanh Liêm tại Quyết định số 799/QĐ-UBND ngày 14/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

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

Quyết định số 204/QĐ-UBND ngày 21/02/2017 và số 875/QĐ-UBND ngày 07/6/2021 về việc phê duyệt và điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại Dịch vụ và nhà ở Phố Cà, huyện Thanh Liêm.

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

- Khu chợ: Đầu tư xây dựng công trình chợ có diện tích khoảng 4.100,5m² (gồm: Nhà chợ chính, kiot, khu kinh doanh dịch vụ và ban quản lý chợ, khu kinh doanh thủy hải sản, nhà thu gom rác thải, nhà vệ sinh công cộng); khu bán hàng ngoài trời diện tích khoảng 2.780,6 m²; hạ tầng kỹ thuật, phụ trợ (trạm biến áp, bể nước, nhà bơm, nhà để xe...) có diện tích khoảng 831,5 m²; đất đường giao thông nội bộ diện tích khoảng 2.286,4 m²; đất cây xanh cảnh quan diện tích khoảng 1.114,3 m².

- Khu trung tâm thương mại dịch vụ khoảng 1.438,6 m², gồm: Công trình Trung tâm dịch vụ thương mại 561,0 m², tầng: 5 tầng; các công trình hạ tầng (*Bể ngầm xử lý nước thải, thu gom rác thải, bể nước, trạm biến áp, khu để xe...*) diện tích 91,5 m²; đường giao thông nội bộ diện tích 497,2 m²; cây xanh diện tích 288,9 m².

d. Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 130.390 triệu đồng (*Theo Quyết định số 1280/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh*).

e. Mục đích sử dụng đất; hình thức giao đất, cho thuê 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 chợ và trung tâm thương mại dịch vụ Phố Cà tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm.

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

Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, diện tích 12.551,9 m² (*đất chợ và đất thương mại dịch vụ*).

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

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

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất của khu đất (*làm tròn*): **24.583.984.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi tư tỷ năm trăm tám mươi ba triệu chín trăm tám mươi tư nghìn đồng*). Cụ thể:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất đối với đất chợ là: **21.632.185.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi một tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ là: **2.951.799.000 đồng** (*Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm năm mươi một triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn 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, cho thuê 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 chợ và trung tâm thương mại dịch vụ Phố Cà tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm (*nay là xã Thanh Liêm, tỉnh Ninh Bình*) theo quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt đến Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hà Nam cũ (*Đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam nay là Đường Lê Chân, phường Phù Vân, 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, cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 để thực hiện dự án đầu tư phải có các điều kiện sau đây:

- 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 xây dựng chợ và trung tâm thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính

phủ quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (*có tài liệu chứng minh*). 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 **26.078** 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 **104.312** triệu đồng.

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 130.390 triệu đồng - Theo Quyết định số 1280/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc Dự án khu 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 **91.273** 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 **18.254,6** 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc Dự án khu 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 **53.782,369** 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc Dự án khu 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 **53.782,369** 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:

Năm 2025- 2028, trong đó:

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

+ Từ Quý I/2025 đến hết Quý IV/2025: Đề xuất, trình thẩm định, chấp thuận chủ trương đầu tư và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư (*xây dựng phương án đấu giá, tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá...*).

+ Từ Quý I/2026 đến Quý IV/2028: Nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường, PCCC ... (*Lập quy hoạch chi tiết 1/500; lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở/thi công; hoàn thành thủ tục về đất đai, phòng cháy chữa cháy, cấp giấy phép xây dựng...*); triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thành, nghiệm thu, đưa dự án đi vào hoạt động, khai thác vận hành.

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 này.

- 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 01/10/2025 đến hết 17 giờ 00 phút ngày 22/10/2025.

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/1hồ sơ (Một triệu đồng/01 bộ hồ sơ).

4.3. Tổ chức xem tài sản: Từ ngày 07/10/2025 đến hết ngày 09/10/2025 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 số lượng 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. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (Theo mẫu), 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 xây dựng chợ và trung tâm thương mại dịch vụ 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 theo quy định tại điểm c khoản 2, Điều 9, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản (*có tài liệu chứng minh*). 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 **26.078** 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 **104.312** triệu đồng.

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 130.390 triệu đồng - Theo Quyết định số 1280/QĐ-UBND ngày 15/6/2025 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc

Dự án khu 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 **91.273** 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 **18.254,6** 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc Dự án khu 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 **53.782,369** 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 chợ, trung tâm thương mại hoặc Dự án khu 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 **53.782,369** 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: **4.196.796.800 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ một trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm 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 08 giờ 00 phút ngày 31/10/2025 cho đến hết 17 giờ 00 phút ngày 05/11/2025.

+ 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 chợ và trung tâm TMDV Phố Cà tại xã Thanh Nguyên, huyện Thanh Liêm (nay là xã Thanh Liêm, tỉnh Ninh Bình).

* 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 05/11/2025.

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 07/11/2025 (thứ sáu).

- Địa điểm đấu giá: Hội trường tầng 5 - Sở Tư pháp tỉnh Hà Nam cũ.

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

Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bao gồm: Giá khởi điểm đất chợ thuê đất trả tiền thuê đất một lần (+) cộng Giá khởi điểm đất thương mại dịch vụ thuê đất trả tiền thuê đất một lần.

- 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 để đấu giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được xác định là mức chênh lệch tối thiểu để đấu giá là **200.000.000 đồng** (Hai trăm triệu đồng). Trong đó bước giá áp dụng để đấu giá đối với từng loại đất sẽ có văn bản thông báo tại phiên đấu giá.

Để biết thêm thông tin chi tiết xin liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hà Nam cũ (Đường Lê Chân, phường Lê Hồng Phong, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam nay là Đường Lê Chân, phường Phủ 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 DVĐGTS tỉnh Ninh Bình;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất;
- Niêm yết tại Trung tâm Phát triển quỹ đất; Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Ninh Bình; UBND xã Thanh Liêm và nơi tổ chức phiên đấu giá;
- Lưu: ĐG.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thị Thu Hà

