

Số: 24/TB-DG

Ninh Bình, ngày 28 tháng 8 năm 2025

**THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU THƯƠNG MẠI
DỊCH VỤ PHÍA BẮC CẦU HỒNG PHÚ, THÀNH PHỐ PHỦ LÝ
(NAY LÀ PHƯỜNG PHỦ LÝ, 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 Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, 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 thương mại dịch vụ: TMD.

- Vị trí khu đất: Khu đất đấu giá tại phường Quang Trung, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Lê Hoàn (QL.1A).

+ Phía Tây: Giáp đường Ngô Quyền.

+ Phía Nam: Giáp đường gom cầu Hồng Phú.

+ Phía Bắc: Giáp đường giao thông.

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

* Diện tích khu đất đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý là: 12.515,3 m².

* Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo Tờ đo đặc địa chính thửa đất, tỷ lệ 1/500 do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Phủ Lý lập, được phòng Đăng ký đất đai và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là phòng Đo đạc, bản đồ và Thông tin địa lý thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường) kiểm tra, xác nhận ngày 22/12/2015.

* Tài sản gắn liền với khu đất đấu giá:

Hiện trạng khu đất có tài sản gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định thu hồi đất và giao cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát

triển quỹ đất quản lý (tại Quyết định số 584/QĐ-UBND ngày 02/4/2025); Ủy ban nhân dân tỉnh đã phê duyệt giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (tại Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 23/12/2024). Cụ thể:

Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất là: 443.378.090.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi ba tỷ, ba trăm bảy mươi tám triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng).

* Hạ tầng kỹ thuật:

Khu đất đấu giá có hạ tầng giao thông đồng bộ, thuận lợi, hiện trạng: Phía Đông: Giáp đường Lê Hoàn (QL1A); Phía Tây: Giáp đường Ngô Quyền; Phía Nam: Giáp đường gom cầu Hồng Phú; Phía Bắc: Giáp đường giao thông.

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 thành phố Phủ Lý và kế hoạch sử dụng đất năm 2025 thành phố Phủ Lý được UBND tỉnh phê duyệt tại quyết định số 01/QĐ-UBND ngày 03/01/2025; có trong kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện 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 Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu I (Khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023.

* 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 499/QĐ-UBND ngày 05/5/2023 phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Phân khu I (Khu trung tâm hiện hữu) theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Phủ Lý đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý, theo đó:

- Đầu tư xây dựng tổ hợp thương mại, dịch vụ, trên diện tích sử dụng đất 12.515,3 m²; bao gồm: Tòa nhà thương mại dịch vụ, chiều cao tối đa 27 tầng, mật độ xây dựng 35% và các công trình hạ tầng kỹ thuật kèm theo.

(Diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất... thực hiện theo quy hoạch chi tiết, hồ sơ thiết kế cơ sở, báo cáo nghiên cứu khả thi... được duyệt).

d. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng 575.253,7 triệu đồng. Trong đó:

- Giá trị công trình đã đầu tư (theo Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh): 443.378,09 triệu đồng.

- Giá trị các hạng mục còn lại và chi phí khác: 131.875,6 triệu đồng (Theo Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án).

e. Mục đích sử dụng đất; hình thức 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 Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình).

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

Cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

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 thực hiện đấu giá: 584.696.244.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi tư tỷ sáu trăm chín mươi sáu triệu hai trăm bốn mươi bốn nghìn đồng). Trong đó:

- Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thương mại dịch vụ là: **141.318.154.000 đồng** (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi một tỷ ba trăm mười tám triệu một trăm năm mươi tư 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).

- Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất (tại Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam): **443.378.090.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn đồng).

Về việc hoàn trả giá trị còn lại của tài sản trên đất thu hồi: Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp toàn bộ giá trị còn lại của tài sản trên đất thu hồi theo Quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam vào Tài khoản tiền gửi của Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ

đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Hà Nam mở tại Kho bạc Nhà nước nay là Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Ninh Bình mở tại Kho bạc Nhà nước khu vực V với số tiền là: **443.378.090.000 đồng** (*Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi tám triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*), để hoàn trả cho Doanh nghiệp tư nhân xây dựng số 1 tỉnh Điện Biên.

Số tiền còn lại nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật về ngân sách nhà nước.

4. Điều kiện tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm bán và tiếp nhận hồ sơ 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 Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý (*nay là phường Phủ Lý, 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

Khu thương mại dịch vụ theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

- Phải có đủ điều kiện về vốn, năng lực tài chính để thực hiện đúng tiến độ đầu tư dự án hoặc khả năng tài chính để thực hiện dự án theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 18/11/2023 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 **115.050,74** 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 **460.202,96** triệu đồng.

(Tổng vốn đầu tư khoảng 575.253,7 triệu đồng - Theo Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/03/2025 của Ủy ban nhân dân 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 với các dự án thuộc địa bàn tỉnh Hà Nam; 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 thương mại dịch vụ 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 **402.677,59** 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 **80.535,52** 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 **239.689,05** 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 **239.689,05** 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 góp vốn, huy động vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án.

- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025-2026, trong đó:

- + Từ Quý I/2025- Quý III/2025: Lập, trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư và tổ chức lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án.

- + Từ Quý III/2025 - Quý IV/2026: Nhà đầu tư trúng đấu giá triển khai các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường ... thi công hoàn thiện các hạng mục theo quy hoạch, nghiệm thu, hoàn thành công trình đưa vào sử dụng.

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 thẩm định (*do Ủy ban nhân dân tỉnh thành lập*) 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' ngày 29/8/2025 đến hết 17 giờ 00' ngày 17/9/2025.

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 08/9/2025 đến hết ngày 10/9/2025 trong giờ hành chính, nhà đầu tư có nhu cầu xem tài sản liên hệ với Trung tâm

Dịch vụ đầu giá tài sản 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 Khu 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 **115.050,74** 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 **460.202,96** triệu đồng.

(*Tổng vốn đầu tư khoảng 575.253,7 triệu đồng - Theo Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 19/03/2025 của Ủy ban nhân dân 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 thương mại dịch vụ 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 **402.677,59** 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 **80.535,52** 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 **239.689,05** 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 **239.689,05** 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: **116.939.248.800 đồng** (Bằng chữ: Một trăm mười sáu tỷ chín trăm ba mươi chín triệu hai trăm bốn mươi tám 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 ngày 26/9/2025 cho đến hết 17 giờ 00' ngày 01/10/2025.

+ 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 quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thương mại dịch vụ phía Bắc cầu Hồng Phú, thành phố Phủ Lý.

* 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' ngày 01/10/2025.

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: 14 giờ 00' ngày 03/10/2025 (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 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.

Giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bao gồm: Giá khởi điểm đất thương mại dịch vụ thuê đất trả tiền thuê đất một lần (+) cộng giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất.

(Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất theo quyết định số 1788/QĐ-UBND ngày 22/12/2024 của UBND tỉnh Hà Nam).

- 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 **2.000.000.000 đồng** (Hai tỷ đồng).

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 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 TTĐT quốc gia về ĐGTS;
- 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; Sở Tư pháp tỉnh Hà Nam cũ và nơi có tài sản;
- Lưu: ĐG.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Thị Thu Hà