

Số: 803/TB NY-Tr.T

Hải Dương, ngày 20 tháng 5 năm 2025

**THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT
ĐỂ LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ THỰC HIỆN DỰ ÁN XÂY DỰNG KHU NHÀ Ở
THUỘC KHU VỰC TRUNG TÂM PHƯỜNG PHẠM NGŨ LÃO (NAY LÀ
PHƯỜNG LÊ THANH NGHỊ) THÀNH PHỐ HẢI DƯƠNG- KHU VỰC 1**

1. Tên, địa chỉ tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ: Số 7/109 phố Phạm Ngũ Lão, TP Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

2. Tên, địa chỉ người có tài sản: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Hải Dương

- Địa chỉ: Số 16, đường Lê Việt Hưng, phường Ngọc Châu, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương.

3. Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị) thành phố Hải Dương – khu vực 1, diện tích 81.151 m², thời hạn thực hiện Dự án 50 năm kể từ ngày được UBND tỉnh có quyết định giao đất.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

Trong 03 ngày liên tiếp, bắt đầu từ 7 giờ 00 phút ngày 26/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 28/5/2025.

- Địa điểm: Tại vị trí Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị), thành phố Hải Dương - Khu vực 1 (nơi có tài sản).

Người tham gia đấu giá có nhu cầu xem tài sản đề nghị đăng ký trước 01 ngày với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương. Người đăng ký tham gia đấu giá có quyền xem hoặc không xem tài sản, trường hợp người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về giá trị, thông tin khác liên quan đến tài sản đấu giá (nếu có), không có quyền khiếu nại về việc này.

5. Thời gian bán, nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá.

- Thời gian bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 04/6/2025 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (trong giờ hành chính các ngày làm việc).

- Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ ngày 04/6/2025 tại trụ sở Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương (trong giờ hành chính ngày làm việc).

6. Giá khởi điểm tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư xây dựng khu nhà ở thuộc khu vực trung tâm phường Phạm Ngũ Lão (nay là phường Lê Thanh Nghị) thành phố Hải Dương - Khu vực 1, diện tích 81.151 m², thời hạn thực hiện Dự án

50 năm kể từ ngày được UBND tỉnh có quyết định giao đất là: 2.271.189.000.000 đồng (Hai nghìn hai trăm bảy mươi một tỷ, một trăm tám mươi chín triệu đồng).

7. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiền đặt trước

7.1. Tiền hồ sơ: : 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng/hồ sơ).

(Trường hợp cuộc đấu giá không tổ chức được thì tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được hoàn lại tiền hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến tổ chức cuộc đấu giá).

7.2. Tiền đặt trước:

Số tiền đặt trước khi tham gia đấu giá được xác định bằng 20% giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất thuê được UBND tỉnh phê duyệt. Cụ thể: 454.237.800.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi bốn tỷ, hai trăm ba mươi bảy triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Thời gian nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá: Bắt đầu từ 7 giờ ngày 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 18/6/2025.

Sau khi có kết quả thẩm định, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương thông báo cho người đăng ký tham gia đấu giá biết. Trường hợp người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương nộp tiền đặt trước chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc (quy định tại khoản 2b Điều 38 của Luật đấu giá tài sản).

Khoản tiền đặt trước Người đăng ký tham gia đấu giá phải nộp đúng, nộp đủ (không nộp thừa hoặc nộp thiếu, nếu nộp thừa hoặc thiếu là không hợp lệ) vào tài khoản ngân hàng của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản (phải có báo có trên tài khoản của Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương chậm nhất đến 17 giờ 00 phút ngày 18/6/2025) theo nội dung sau:

- **Tên đơn vị thu hưởng:** Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương
- **Số tài khoản:** 129000057010 tại Ngân hàng thương mại Cổ phần công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Hải Dương
- **Nội dung nộp tiền:** (...) nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án xây dựng Khu nhà ở

Phần (...) này ghi rõ tên doanh nghiệp tham gia đấu giá theo đơn đăng ký để Trung tâm đối chiếu với ngân hàng. Ví dụ:

- Công ty TNHH A nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án xây dựng Khu nhà ở;
- Công ty Cổ phần B nộp tiền đặt trước đấu giá Dự án xây dựng Khu nhà ở;;

Lưu ý:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn: có thể viết Công ty TNHH ...;
- Công ty Cổ phần.... có thể viết Công ty CP ...;
- Công ty ... có thể viết là Cty...

- Trường hợp người tham gia đấu giá không trúng đấu giá sẽ được trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá (phí chuyển trả tiền người đăng ký tham gia đấu giá chịu).

- Trường hợp trúng đấu giá số tiền đặt trước sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của người tham gia đấu giá.

8. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

8.1. Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Người tham gia đấu giá nộp hồ sơ đấu giá trực tiếp cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản Hải Dương từ 7 giờ 00 phút ngày 21/5/2025 và kết thúc vào lúc 17 giờ 00 phút ngày 04/6/2025 (trong giờ hành chính, ngày làm việc).

(Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương sẽ lập biên bản tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá cùng với người tham gia đấu giá).

- Địa điểm tiếp nhận hồ sơ đấu giá: Tại Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

Sau khi kết thúc thời gian bán hồ sơ, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương tiến hành lập biên bản và chốt số lượng hồ sơ khách hàng tham gia đấu giá, gửi báo cáo và tài liệu liên quan đến Trung tâm Phát triển quỹ đất để Trung tâm phát triển quỹ đất xem xét, thẩm định năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá. Trong trường hợp cần thiết, phải xin ý kiến thẩm định của các Sở, ngành liên quan về năng lực, điều kiện của người tham gia đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất sẽ đề nghị các Sở, ngành liên quan tham gia thẩm định cùng.

8.2. Đối tượng tham gia đấu giá

a) Là doanh nghiệp được thành lập theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp tại Việt Nam, có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định khác của pháp luật;

b) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất theo quy định tại Điều 119 và bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và có nhu cầu sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư theo quy hoạch chi tiết xây dựng được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

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

d) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

8.3. Điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất

a. Điều kiện được tham gia đấu giá

- Thuộc đối tượng và đủ điều kiện quy định tại điểm 1.1 mục 1, phần IV Phương án đấu giá được ban hành kèm theo Quyết định số 959/QĐ-UBND ngày 04/4/2025 của UBND tỉnh.

- Đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 của Luật Đất đai, khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ, tham gia đấu giá.

- Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu) và hồ sơ hợp lệ quy định.

b. Hồ sơ đủ điều kiện được tham gia đấu giá

- Có Phiếu đăng ký tham gia phiên đấu giá (theo mẫu); trong đó có nội dung: cam kết nộp tiền sử dụng đất đúng thời hạn quy định; tại thời điểm nộp hồ sơ không nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với các diện tích đất đang sử dụng hoặc không thuộc trường hợp đang xin giãn nợ, khoan nợ tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng tiến độ của Dự án theo quy định tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương.

- Là doanh nghiệp có ngành nghề kinh doanh bất động sản; có năng lực kinh nghiệm phù hợp với mục đích tham gia đấu giá.

- Có bản sao đăng ký kinh doanh lần đầu và các lần thay đổi, kèm theo danh mục ngành nghề đã đăng ký kinh doanh, danh sách kèm theo căn cước công dân của các thành viên/cổ đông sáng lập, cổ đông tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

- Ngoài số tiền đặt trước theo quy định, người tham gia đấu giá phải cung cấp được các hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình bằng tài sản (là hiện vật, tiền, giấy tờ có giá và quyền tài sản) để thực hiện dự án không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện Dự án được phê duyệt tại Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh Hải Dương (*Tổng mức đầu tư của Dự án là: 2.799.121,093.000 đồng (Hai nghìn bảy trăm chín mươi chín tỷ, một trăm hai mươi một triệu, không trăm chín mươi ba nghìn đồng chẵn)*), trong đó:

+ Chi phí đầu tư xây dựng: 2.483.824.495.000 đồng.

+ Chi phí khác (chưa có trong suất vốn đầu tư) : 60.831.044.000 đồng

+ Chi phí dự phòng: 254.465.554.000 đồng).

cụ thể như sau:

+ Có Báo cáo tài chính của năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và có vốn thuộc sở hữu của mình (*sau khi đã trừ đi các khoản nợ phải trả*) không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện dự án (*tương đương với 839.736.327.900 đồng*).

- Trường hợp doanh nghiệp mới thành lập dưới 01 năm thì cần cung cấp hồ sơ chứng minh vốn điều lệ thực tế đã góp không thấp hơn 30% tổng mức đầu tư thực hiện dự án tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đồng thời số vốn góp này phải được dùng để bảo lãnh sử dụng vào mục đích đấu giá thực hiện dự án.

- Trường hợp tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá mà người tham gia đấu giá đang thực hiện dự án đầu tư khác thì phải xác định, giải trình rõ vốn đầu tư dành cho dự án này không được thấp hơn 30% tổng mức đầu tư dự án.

+ Các tài liệu có giá trị chứng minh khác theo quy định của pháp luật.

- Có cam kết/bảo lãnh của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính cho vay phần vốn còn lại để thực hiện đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết được duyệt nếu trúng đấu giá.

- 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.

- Bản sao có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; CMND/CCCD/Hộ chiếu còn thời hạn của người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương. Hồ sơ được đóng thành 01 quyển, có đóng dấu giáp lai ở tất cả các trang có trong hồ sơ.

9. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- Thời gian: 8 giờ 30 phút ngày 20/6/2025.
- Địa điểm: Hội trường Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương.

10. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá. Việc bỏ phiếu trả giá được tiến hành nhiều vòng cho đến khi không còn người trả giá cao hơn thì người tham gia đấu giá cuối cùng có mức giá trả hợp lệ cao nhất là người trúng đấu giá

- Bước giá cố định : 21.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ đồng).

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

11. Phiếu trả giá và thời gian ghi phiếu, bỏ phiếu trả giá:

11.1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Phiếu trả giá do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương phát hành (có chữ ký của Giám đốc và đóng dấu Trung tâm).

- Ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá (thông tin trên phiếu trả giá gồm: Tên tổ chức đăng ký tham gia đấu giá; Người đại diện theo pháp luật hoặc người được ủy quyền; số CMND/CCCD/Hộ chiếu ; địa chỉ; giá khởi điểm; giá trả; ký và ghi rõ họ và tên).

- Người trả giá phải ký, ghi đúng họ, tên đệm và tên của mình trên phiếu trả giá.

- Mức giá trả đặt mua phải ghi đầy đủ bằng số và bằng chữ, mức giá trả lên phải là tròn số đến hàng nghìn đồng và trả đúng bước giá quy định tại quy chế này (bước giá: 21 tỷ đồng).

- Phiếu trả giá phải được ghi cùng một loại mực; không được ghi bằng bút có mực màu đỏ và bút chì; không dùng bút xóa, không được ghi thêm các nội dung khác ngoài các nội dung đã có trong phiếu trả giá; phiếu không bị rách, nát.

11.2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Phiếu không do Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương phát hành;

- Phiếu trả giá khách hàng ghi thiếu thông tin của khách hàng tham gia đấu giá (phân họ và tên; Địa chỉ; Số Căn cước công dân/CMND; Không ký tên nhưng ghi rõ họ và tên; Ký tên nhưng không ghi rõ họ và tên; Không ký tên và không ghi rõ họ và tên);

- Phiếu trả giá có mức giá trả không tròn số đến hàng nghìn đồng.

- Phiếu giá chỉ ghi trả giá bằng số nhưng không ghi bằng chữ; ghi bằng chữ nhưng không bằng số hoặc không ghi cả bằng chữ và bằng số;

- Phần trả giá ghi bằng số và bằng chữ không khớp nhau;

- Phần ghi giá trả bằng chữ nhưng lại ghi vừa bằng số vừa bằng chữ.

Ví dụ: giá trả bằng số ghi 2.292.189.000.000 đồng: phần bằng chữ ghi 2.292 tỷ, 1 trăm tám mươi chín triệu đồng ...;

- Phần ghi bằng chữ của giá trả không rõ ràng, viết thừa, viết thiếu;

Ví dụ: Hai nghìn hai trăm mười hai tỷ, một trăm tám mươi chín tr đồng; hoặc Hai nghìn tỷ, hai trăm tám mươi tỷ, hai tỷ, một trăm tám mươi triệu đồng, chín triệu đồng... ..

- Phần ghi bằng chữ của giá trả không rõ ràng, viết thừa, viết thiếu, viết tắt hoặc viết thêm các ký tự lạ;

- Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, bị rách nát, bị sửa chữa lại phần trả giá; bị tẩy xóa không nhìn được giá trả bằng số và bằng chữ hoặc thông tin về người tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá không đúng bước giá quy định.
- Phiếu nộp sau khi hết thời hạn nộp phiếu trả giá.

12. Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá

- Tại mỗi vòng đấu giá, mỗi người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình và bỏ phiếu vào hòm phiếu. Nếu viết nhầm (*trước khi bỏ phiếu*) phải yêu cầu đổi tờ khác, không được tẩy xóa, sửa chữa trên tờ phiếu. Việc đổi phiếu trong thời gian quy định và được sự chấp thuận của đấu giá viên. Người tham gia đấu giá phải nộp lại tờ phiếu đã bị hỏng.

- Người tham gia đấu giá ghi phiếu trả giá và bỏ phiếu vào hòm phiếu trong thời gian tối đa 10 phút/01 vòng trả giá (*được tính từ khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá công bố thời gian ghi phiếu*). Nếu hết thời gian 10 phút ghi phiếu trả giá, người tham gia trả giá không bỏ phiếu trả giá vào hòm phiếu thì coi như không tham gia trả giá cho vòng đấu giá đó và bị mất quyền tham gia trả giá ở các vòng đấu giá tiếp theo.

- Trường hợp tại mỗi vòng đấu giá, người tham gia đấu giá đã được phát phiếu giá nhưng không trả giá hoặc những khách hàng trả giá không đúng với bước giá đã quy định thì sẽ không được công nhận kết quả trả giá đồng thời không được tham gia vòng đấu giá tiếp theo.

Lưu ý: Mỗi người tham gia trả giá chỉ được bỏ một phiếu trả giá vào hòm phiếu. Trường hợp một người tham gia trả giá mà bỏ hai hoặc nhiều phiếu trả giá hoặc ghi tên người khác không có trong danh sách tham gia đấu giá vào hòm phiếu thì các phiếu đó đều được coi là phiếu không hợp lệ. Trường hợp người tham gia đấu giá đã bỏ phiếu trả giá đó vào hòm phiếu thì người tham gia đấu giá đó không được đổi phiếu trả giá khác.

Khách hàng phải tự chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của thông tin trong hồ sơ tham gia đấu giá và trong phiếu trả giá nộp cho Trung tâm.

Mọi chi tiết liên hệ Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Hải Dương, số 7/109 Phạm Ngũ Lão, Thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương. Điện thoại 0220.3845363, email: daugiahaiduong@gmail.com.

GIÁM ĐỐC



Hoàng Văn Sơn