

Số: 48/TB-ĐGTS

Long An, Ngày 18 tháng 4 năm 2022

## THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 48/HDDV-ĐGTS ngày 15/4/2022 được ký kết giữa Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đức Hòa với Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam về việc đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp Nhà nước giao đất, cho thuê đất được tổ chức đấu giá theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam (Số 181, Quốc Lộ 1, khu phố Thanh Xuân, phường 5, TP Tân An, tỉnh Long An) thông báo đấu giá như sau:

### **1. Tài sản đấu giá và giá khởi điểm:**

- Tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của cơ sở hoạt động sự nghiệp cũ của Trường THCS Hậu Nghĩa có diện tích: 8.836m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ 13-3-4 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa.

- Mục đích sử dụng đất: Đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ sở hoạt động sự nghiệp cũ của Trường THCS Hậu Nghĩa để thực hiện dự án tổ hợp Trung tâm thương mại - dịch vụ - Khách sạn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo quy hoạch đã được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 04/3/2021.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất, cho thuê đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày ký quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; người nhận chuyển quyền nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Giá khởi điểm: 103.728.942.000 đồng, Trong đó:

- Về giá trị quyền sử dụng đất là 97.198.926.000 đồng

Vị trí	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )	Giá trị quyền sử dụng đất (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)
<b>1. Giá trị quyền sử dụng đất ở tại đô thị</b>			<b>72.374.623.614</b>
<b>ĐT 823 (Châu Văn Liêm – ngã tư Hậu Nghĩa)</b>			
- 50m đầu tiếp giáp đường	1.747	27.570.655	48.165.934.285
- Từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100	2.195,15	11.028.262	24.208.689.329
<b>2. Giá trị quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ (thời hạn sử dụng đất là 50 năm)</b>			<b>24.824.302.669</b>

<b>ĐT 823 (Châu Văn Liêm – ngã tư Hậu Nghĩa)</b>			
- 50m đầu tiếp giáp đường	1.473	15.754.660	23.206.614.180
- Từ sau mét thứ 50 đến mét thứ 100	256,7	6.301.864	1.617.688.489
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.671,85</b>		<b>97.198.926.283</b>
<b>Làm tròn</b>			<b>97.198.926.000</b>

**- Giá trị tài sản trên đất: 6.530.016.000 đồng**

STT	Tên tài sản	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ chất lượng còn lại (%)	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
1	Nhà 1	1.024	30%	5.291.000	1.625.392.200
2	Nhà 2	1.024	30%	5.291.000	1.625.395.200
3	Nhà 3	1.280	30%	5.291.000	2.031.744.000
4	Nhà 4	416	20%	4.533.000	377.145.600
5	Nhà 5	544	20%	4.533.000	493.190.400
6	Nhà 6	416	20%	4.533.000	377.145.600
<b>Tổng cộng</b>					<b>6.530.016.000</b>

**Tổng giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 103.728.942.000 đồng (Một trăm lẻ ba tỷ, bảy trăm hai mươi tám triệu, chín trăm bốn mươi hai ngàn đồng).**

\* Giá trị quyền sử dụng đất trên chưa bao gồm thuế trước bạ, lệ phí cấp giấy và các chi phí khác phát sinh (nếu có) do đơn vị trúng đấu giá chi trả.

\* Ghi chú: Riêng phần đất cây xanh, giao thông với diện tích 3.164,15m<sup>2</sup> thực hiện theo Quyết định số 2298/QĐ-UBND ngày 18/3/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt giá khởi điểm để bán đấu giá tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cơ sở hoạt động sự nghiệp cũ của Trường THCS Hậu Nghĩa.

\* Mục đích sử dụng đất: Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải xây công trình thương mại dịch vụ, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ và đầu tư hạ tầng hoàn chỉnh đúng quy hoạch tại Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 của UBND huyện Đức Hòa về việc phê duyệt phương án quy hoạch xây dựng dự án tổ hợp Trung tâm thương mại – dịch vụ - Khách sạn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

\* Thời gian hoàn thành công trình thương mại dịch vụ, nhà ở kết hợp thương mại dịch vụ và đầu tư hạ tầng: hoàn thành trong thời gian 24 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

\* Nội dung phương án quy hoạch cụ thể như sau:

- Vị trí, giới hạn: Khu dân cư nằm trên địa bàn thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, có giới hạn cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: đất dân cư và đất trụ sở cơ quan.

- + Phía Nam giáp: đường tỉnh 823.
- + Phía Tây giáp: đất dân cư hiện hữu.
- + Phía Đông giáp: đất trụ sở cơ quan.
- Qui mô, diện tích: 8.836m<sup>2</sup>.
- Tính chất: Khu hỗn hợp (Trung tâm thương mại, dịch vụ, ở).
- Quy hoạch sử dụng đất:
  - + Đất thương mại dịch vụ: 1.729,7m<sup>2</sup> (19,6%).
  - + Đất ở kết hợp thương mại: 3.942,15m<sup>2</sup> (44,6%).
  - + Đất cây xanh: 220,8m<sup>2</sup> (2,5%).
  - + Đất giao thông: 2.943,4m<sup>2</sup> (33%).
- Phương án kiến trúc:
  - + Công trình thương mại dịch vụ: mật độ xây dựng tối đa 75%, số tầng là 09 tầng (tầng hầm: bãi đỗ xe; tầng 1-> tầng 5: khu thương mại; tầng 6-> tầng 9: khu dịch vụ khách sạn). Chỉ giới xây dựng: qua đường tỉnh ĐT 823 lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ; qua các đường nội bộ còn lại lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ.

+ Công trình nhà ở kết hợp thương mại: mật độ xây dựng tối đa 80%; số tầng là 05 tầng (tầng 01 và tầng lửng khu thương mại; tầng 3-> tầng 5 nhà ở). Chỉ giới xây dựng: lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ; Khu ODT1: 12 căn; Khu ODT2: 08 căn; Khu ODT3: 06 căn.

## **2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:**

- Thời gian xem tài sản đấu giá: Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đức Hòa phối hợp với các đơn vị liên quan tạo điều kiện cho người tham gia đấu giá trực tiếp xem tài sản đấu giá ngày 04/5/2022 và ngày 05/5/2022 (trong ngày, giờ hành chính).

- Địa điểm xem tài sản đấu giá: Liên hệ tại Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đức Hòa để được hướng dẫn (Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An)

## **3. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá:**

- Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày thông báo, niêm yết công khai việc đấu giá cho đến 16 giờ 00 phút ngày 06/5/2022 (trong ngày, giờ hành chính).

- Địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá: Tại Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam (Số 181, Quốc Lộ 1, Khu phố Thanh Xuân, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An).

## **4. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá, tiền đặt trước và bước giá:**

- Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá: 3.000.000 đồng/hồ sơ. (không hoàn trả lại trừ trường hợp cuộc đấu giá không được tổ chức).

- Tiền đặt trước tham gia đấu giá: 20.000.000.000 đồng/hồ sơ (Hai mươi tỷ đồng). Bằng tiền mặt hoặc bảo lãnh ngân hàng.

- Bước giá chênh lệch tối thiểu là 5.000.000.000 đồng/lần trả giá (Năm tỷ đồng) cho vòng 1 và vòng 2.

### **5. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:**

- Thời gian nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Từ ngày thông báo, niêm yết việc đấu giá tài sản đến 16 giờ 30 phút ngày 06/5/2022 (trong ngày, giờ hành chính).

- Địa điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam (Số 181, Quốc Lộ 1, khu phố Thanh Xuân, phường 5, TP Tân An, tỉnh Long An).

### **6. Đối tượng, điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:**

- Đối tượng tham gia đấu giá:

+ Là tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013, có tư cách pháp nhân, có chức năng kinh doanh bất động sản, hoạt động lĩnh vực đầu tư thực hiện dự án Tổ hợp Trung tâm thương mại – dịch vụ - khách sạn, có đủ năng lực kinh nghiệm và khả năng tài chính để thực hiện dự án đầu tư theo quy định, trừ trường hợp không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

+ Một tổ chức chỉ được một đại diện tham gia đấu giá; đối với Tổng Công ty thì chỉ được một đại diện của Tổng Công ty hoặc một đại diện doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty đó tham gia đấu giá; đối với doanh nghiệp liên doanh thì chỉ được một đại diện của doanh nghiệp đó tham gia đấu giá. Việc đại diện tham gia đấu giá được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

- Điều kiện tham gia đấu giá: Các đối tượng quy định trên được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ điều kiện như sau:

+ Không vi phạm pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất được nhà nước giao đất cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

+ Về năng lực tài chính: Thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 2 Điều 14 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ, *do dự án đầu tư này có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha nên đối tượng được tham gia đấu giá phải chứng minh có vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư (tương ứng số tiền 56.000.000.000 đồng)*. Số tiền trên được chứng minh bằng số dư tài khoản ngân hàng tính từ thời điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá hoặc bằng báo cáo tài chính 02 năm liên tục gần nhất (đối với doanh nghiệp hoạt động từ 03 năm trở lên) đã được kiểm toán hoặc cơ quan thuế xác nhận. Đối với đơn vị hoạt động dưới 1 năm phải có báo cáo tài chính các quý gần nhất và chủ doanh nghiệp phải chịu trách nhiệm về mặt pháp lý đối với báo cáo tài chính do đơn vị tự lập.

+ Nhà đầu tư tham gia đấu giá phải thực hiện dự án đúng theo quy hoạch (sử dụng đất, xây dựng, môi trường...) được cơ quan thẩm quyền phê duyệt; đơn vị trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện hồ sơ môi trường đúng theo quy định

trước khi triển khai dự án; khởi công xây dựng kết cấu hạ tầng hoàn thành trong thời gian 24 tháng kể từ ngày được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá và được bàn giao mặt bằng khu đất ngoài thực địa. Nếu nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện chậm trễ tiến độ sẽ bị xử lý theo Luật đất đai và Luật đầu tư.

+ Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư hoàn chỉnh toàn bộ cơ sở hạ tầng theo quy hoạch đã được UBND huyện Đức Hòa phê duyệt tại Quyết định số 1957/QĐ-UBND ngày 04/3/2021 như Đường giao thông công cộng, cây xanh, hệ thống đèn chiếu sáng, cáp quang, hệ thống xử lý rác thải, nước thải (nước sinh hoạt, nước mưa); theo đó, hồ sơ thiết kế phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt và quản lý trong quá trình thi công.

- Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam theo quy định và không thuộc đối tượng quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản. Tổ chức tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản (có công chứng hoặc chứng thực theo quy định) cho người thay thế mình tham gia đấu giá.

**\* Hồ sơ tham gia đấu giá gồm:**

- Đơn đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu do đơn vị tổ chức đấu giá phát hành có đóng dấu treo).

- Bản sao CMND/CCCD hoặc giấy tờ thay thế khác của người đại diện theo pháp luật.

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đầu tư có ngành nghề kinh doanh bất động sản, hoạt động lĩnh vực đầu tư thực hiện dự án tổ hợp Trung tâm thương mại – dịch vụ - Khách sạn.

- Giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật (trường hợp ủy quyền).

- Giấy cam kết không vi phạm pháp luật về đất đai.

- Giấy cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, triển khai dự án đầu tư, xây dựng công trình đúng thời gian, tiến độ và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Giấy cam kết thực hiện việc thu hồi đất do vi phạm pháp luật về đất đai được quy định tại Điều 64 của Luật đất đai năm 2013.

**7. Thời gian, địa điểm xét duyệt hồ sơ đấu giá:**

- Thời gian xét duyệt hồ sơ đấu giá: ngày 09/5/2022

- Địa điểm xét duyệt hồ sơ đấu giá: Tại Phòng Tài chính – kế hoạch huyện Đức Hòa.

**8. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá:**

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày 09/5/2022 (sau khi có kết quả xét duyệt) đến 16 giờ 00 phút ngày 10/5/2022.

- Địa điểm nộp tiền đặt trước:

+ Tổ chức tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước bằng tiền mặt thì nộp vào tài khoản thanh toán của Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam, tài khoản số 070105589891, tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Long An, Phòng giao dịch Thủ Thừa.

+ Đối với bảo lãnh ngân hàng, ngoài việc bảo lãnh cho khoản tiền đặt trước, đơn vị nhận bảo lãnh còn phải bảo lãnh trong trường hợp trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước này được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, do đó thời gian bảo lãnh phải tới hạn thanh toán đợt 2 mà đơn vị trúng đấu giá phải thực hiện.

#### **9. Thời gian, địa điểm nộp phiếu trả giá:**

- Thời gian nộp phiếu trả giá: Chậm nhất là 16 giờ 30 phút ngày 10/5/2022 khi nộp phiếu trả giá tổ chức tham gia đấu giá phải xuất trình giấy nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá (đối với tổ chức nộp tiền mặt). Hoặc cung cấp bản chính thư bảo lãnh ngân hàng (đối với tổ chức thực hiện thư bảo lãnh ngân hàng)

- Địa điểm nộp phiếu trả giá: tại Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam (Số 181, Quốc Lộ 1, Khu phố Thanh Xuân, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An).

#### **10. Thời gian, địa điểm tổ chức đấu giá:**

- Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: 09 giờ 00 phút, ngày 12/5/2022

- Địa điểm tổ chức cuộc đấu giá: Tại Hội trường Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đức Hòa (Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An).

#### **11. Hình thức, cách thức và phương thức đấu giá:**

- Hình thức đấu giá: Đấu giá kết hợp hai hình thức trong một cuộc đấu giá. Vòng 01 đấu giá bằng bỏ phiếu kín gián tiếp khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Vòng 02 đấu giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

- Cách thức đấu giá:

\* Vòng 01: Người tham gia đấu giá khi nộp hồ sơ tham gia đấu giá được phát 01 phiếu trả giá. Người tham gia đấu giá phải ghi vào phiếu trả giá với giá trả thấp nhất bằng giá khởi điểm cộng với ít nhất một bước giá, sau đó dán niêm phong và bỏ vào thùng phiếu tại Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam.

+ Nếu cuộc đấu giá chỉ có 01 phiếu trả giá thì Đấu giá viên không tổ chức cuộc đấu giá (Đấu giá không thành).

+ Nếu cuộc đấu giá có 02 phiếu trả giá hợp lệ thì chọn cả 02 phiếu tham gia đấu giá tiếp.

+ Nếu cuộc đấu giá có dưới 10 phiếu trả giá hợp lệ sẽ chọn 03 phiếu trả giá hợp lệ từ cao nhất trở xuống để tham gia đấu giá tiếp.

+ Nếu cuộc đấu giá có từ 10 phiếu trả giá hợp lệ trở lên sẽ chọn 05 phiếu trả giá hợp lệ từ cao nhất trở xuống để tham gia đấu giá tiếp.

+ Các phiếu trả giá khác sẽ bị loại khỏi vòng đấu thứ 02.

+ Ghi chú: Trường hợp cuộc đấu giá có nhiều phiếu trả giá cao, hợp lệ và bằng nhau thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra đủ số lượng theo quy định như trên để tham gia đấu giá tiếp vòng 02.

\* Vòng 02: Người tham gia đấu giá được chọn để đấu giá Vòng 02 sẽ tiếp tục tham gia đấu giá với hình thức trả giá trực tiếp bằng lời nói tại cuộc đấu giá.

+ Giá cao nhất của Vòng 01 là giá khởi điểm của Vòng trả giá thứ 02.

+ Người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá, giá trả phải cao hơn giá khởi điểm ít nhất là 01 bước giá, người trả giá sau cũng phải trả giá cao hơn giá mà người trả giá trước đó liên kê ít nhất bằng một bước giá theo quy định. Sau khi nhắc lại 03 lần giá cao nhất mà không có người tham gia trả giá tiếp thì Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

+ Trường hợp tại vòng 02 không có người tham gia trả giá tiếp thì người trả giá cao nhất tại vòng 01 là người trúng đấu giá. Nếu vòng 01 có nhiều người trả giá cao nhất và bằng nhau thì Đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

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

- Tổ chức có nhu cầu tham khảo hồ sơ và đăng ký tham gia đấu giá xin liên hệ tại:

+ Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Đức Hòa (Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An).

+ Công ty Đấu giá hợp danh Thanh Nam (Số 181, Quốc lộ 1, khu phố Thanh Xuân, phường 5, thành phố Tân An, tỉnh Long An) hoặc điện thoại số 0966607744, 0397766794 .

Lưu ý: Người tham gia đấu giá phải thực hiện biện pháp 5K về công tác phòng chống dịch Covid 19 và phải đảm bảo theo yêu cầu của chính quyền địa phương tại nơi có tài sản đấu giá./.

#### **Nơi nhận**

- Niêm yết Phòng TCKH huyện Đức Hòa (2b, niêm yết 1b);
- Niêm yết tại UBND thị trấn Hậu Nghĩa;
- Website: dgts.moj.gov.vn;
- Website: taisancong.vn;
- Đơn vị tham gia đấu giá tài sản;
- Niêm yết tại Công ty ĐGHD Thanh Nam;
- Lưu H/S.

#### **GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Thành Trung**