

QUYẾT ĐỊNH

V/v Ban hành Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất Dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011)

CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH ANH PHÁT

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định về khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư 48/2017/TT-BTC ngày 15/5/2017 của Bộ Tài Chính quy định về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04/4/2015 của liên Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tư pháp Quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 21/2022/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 3409/QĐ-UBND ngày 01/9/2021 của UBND tỉnh về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 5194/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 10/3/ 2022 của UBND tỉnh về việc quyết định đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 04/7/2022 của UBND tỉnh về việc giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa;

Căn cứ Công văn số 233/CV-TTPTQĐ ngày 18/7/2022 của Trung Tâm phát triển quỹ đất thành phố về việc Khái toán tổng mức đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH số 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011);

Thực hiện Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất số 06/HĐDVĐGTS 22/7/2022 đã ký giữa UBND Thành phố Thanh Hóa và Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát về việc đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy chế cuộc đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011)

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Ban giám đốc, Trưởng các Phòng, Ban của Công ty và khách hàng tham gia đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011) chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- UBND thành phố Thanh Hóa (Đề báo cáo);
- Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Thanh Hóa (đề báo cáo);
- UBND phường Nam Ngạn (niêm yết);
- Lưu Vp.



Thanh Hóa ngày 25 tháng 07 năm 2022

QUY CHẾ CUỘC ĐẦU GIÁ

Quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND ngày 05/01/2011)

(Ban hành kèm theo Quyết định số 12/QĐ-AP ngày 25/07/2022 của Công ty đầu giá hợp danh Anh Phát)

Điều 1. Tên tài sản đấu giá, Người có tài sản, Nơi có tài sản đấu giá

1. Tên tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011).

- Vị trí, ranh giới khu đất xác định theo Trích lục bản đồ địa chính khu đất số 705/TLBĐ, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng đăng ký đất đai Thanh Hóa lập ngày 28 tháng 10 năm 2021.

- Diện tích khu đất đấu giá: 3.872,5 m² (gồm 50 lô đất xây dựng nhà ở liền kề từ lô D01 đến lô D32; lô B7; lô B9 đến lô B18; lô E1 đến lô E7).

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

- Thời hạn sử dụng đất: Theo dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt tối đa không quá 50 năm, tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài.

- Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá:

+ Khu đất đấu giá quyền sử dụng đất đã được hoàn thành bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng.

+ Về công tác đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khu vực đấu giá: Đối với phần diện tích 50 lô đất UBND thành phố Thanh Hóa lập kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất đã thực hiện đầu tư đầy đủ các hạng mục: San nền, giao thông, thoát nước, lát hè, trồng cây xanh, đường dây cấp điện đã thi công và sẽ thực hiện đấu nối cấp nguồn khi có phụ tải của khu dân cư mới, đường ống cấp nước đã thử áp lực và chờ đấu nối. Toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đủ điều kiện đưa vào sử dụng.

2. Người có tài sản: UBND thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ Khu Trung tâm Hành chính thành phố Thanh Hóa, Đại lộ Nguyễn Hoàng - Phường Đông Hải - Thành phố Thanh Hóa.

3. Nơi có tài sản: Khu đất đấu giá tại phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian: Từ ngày 01/08/2022 đến hết ngày 05/8/2022 (*Trong giờ hành chính*).
2. Địa điểm: Tại khu đất đấu giá thuộc phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011).
3. Người tham gia đấu giá thực hiện đăng ký xem tài sản đấu giá với Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát và tham khảo hồ sơ, giấy tờ pháp lý, Quy chế cuộc đấu giá, bản vẽ MBQH khu đất đấu giá được niêm yết công khai.
4. Người tham gia đấu giá đến khu đất đấu giá để trực tiếp kiểm tra thực tế về việc hoàn thành giải phóng mặt bằng, việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật; kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản đấu giá và ký vào biên bản công nhận đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát trước khi đăng ký tham gia đấu giá. Nếu khách hàng không có thắc mắc tức là đã chấp nhận, thống nhất với các thông tin về tài sản đấu giá.
5. Người tham gia đấu giá có thể xem hoặc không xem tài sản đấu giá. Nếu không xem tài sản đấu giá thì phải hoàn toàn chấp nhận hiện trạng khu đất đấu giá, hạ tầng kỹ thuật và việc giải phóng mặt bằng, chất lượng tài sản, sau này không được khiếu nại, khiếu kiện gì về việc này.
6. Tài sản đấu giá là đấu giá trọn gói. Ngoài thời gian quy định về việc xem tài sản nêu tại Khoản 1 của Điều này nếu khách hàng cần xem chi tiết về hồ sơ tài liệu của tài sản thì liên hệ trực tiếp với Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát. Mọi thắc mắc về tài sản đấu giá người tham gia đấu giá lập Văn bản gửi đến Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát trước ngày mở cuộc đấu giá tối thiểu 02 (hai) ngày. Nếu như không có khiếu nại gì thì Người đăng ký tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

Điều 3. Thời gian địa điểm bán hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian bán hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày **29/7/2022** đến hết ngày **12/8/2022** (*Trong giờ hành chính*).

Ghi chú: Giờ hành chính quy định trong Quy chế này được hiểu là: Buổi sáng: Từ 07 giờ 00 phút đến 11 giờ 30 phút. Buổi chiều: Từ 13 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần.

2. Địa điểm bán hồ sơ: Tại trụ sở Công ty đấu giá Hợp danh Anh Phát, địa chỉ: HH21-03, đường Hoa Hồng 21, khu đô thị Vinhomes Starcity, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

3. Người đến mua hồ sơ phải có các giấy tờ sau:

- Bản công chứng, chứng thực hợp lệ Chứng minh nhân dân, căn cước công dân hoặc hộ chiếu;
- Bản công chứng, chứng thực hợp lệ giấy đăng ký kinh doanh;

- Bản chính Giấy giới thiệu của người tham gia đấu giá hoặc Giấy ủy quyền được công chứng, chứng thực hợp lệ. Công ty Đấu giá Hợp danh Anh Phát sẽ lưu giữ bản chính các giấy tờ này.

Điều 4. Giá khởi điểm và bước giá để tổ chức cuộc đấu giá

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất (3.872,5 m² đất xây dựng nhà ở liền kề thuộc dự án Khu dân cư Bắc Cầu Sâng, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa) là: **67.175.780.000 đồng**. (Bằng chữ: Sáu mươi bảy tỷ, một trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng).

2. Bước giá: Là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá để tổ chức đấu giá bằng 0,5% (không phải năm phần trăm) mức giá trả cao nhất của vòng đấu liền kề trước đó.

Điều 5. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước

1. Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (tính cho 01 bộ hồ sơ đấu giá) là **1.000.000 đồng** (Bằng chữ: Một triệu đồng). Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá không được hoàn trả lại trừ trường hợp pháp luật quy định.

2. Tiền đặt trước tham gia đấu giá bằng 20% giá khởi điểm là: **13.435.156.000 đồng/01 bộ hồ sơ** đăng ký tham gia đấu giá (Bằng chữ: Mười ba tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu, một trăm năm mươi sáu nghìn đồng trên một bộ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá).

- Thời gian nộp tiền đặt trước: Từ ngày **10/8/2022** đến 17 giờ 00 phút ngày **12/8/2022**.

- Người tham gia đấu giá nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát. **Số tài khoản 50110001297888 tại ngân hàng BIDV- Chi nhánh Thanh Hóa** hoặc **số tài khoản 1588886666 tại Ngân hàng Vietcombank - Chi nhánh Thanh Hóa** và phải nộp đủ số tiền đặt trước theo quy định, đảm bảo có tại một trong các tài khoản nêu trên của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát chậm nhất là 17 giờ 00 phút ngày 12/8/2022. Nếu quá thời hạn nêu trên, người tham gia đấu giá chưa nộp hoặc nộp chưa đủ số tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát thì không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Nội dung nộp tiền đặt trước: “[Công ty.....]_ nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá dự án Khu dân cư Bắc cầu Sâng, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa”.

- Tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc và được trừ vào tiền sử dụng đất mà người trúng đấu giá phải nộp khi trúng đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đủ các điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 6 của Quy chế này và người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, không vi phạm các quy định tại khoản 2 Điều 11 của Quy chế này sẽ được Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát trả lại khoản tiền đặt trước này và lãi (nếu có) trong thời hạn không quá 03 ngày

(ngày làm việc) kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá tài sản qua số tài khoản đã đăng ký tại Đơn đăng ký nhận lại tiền đặt trước.

Điều 6. Thời gian địa điểm tiếp nhận hồ sơ, đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá

a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ: Từ ngày 29/7/2022 đến hết ngày 12/8/2022 (Trong giờ hành chính).

b) Địa điểm tiếp nhận hồ sơ: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát, địa chỉ: HH21-03, đường Hoa Hồng 21, khu đô thị Vinhomes Starcity, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

c) Hồ sơ đã nộp đăng ký tham gia đấu giá không được hoàn trả lại.

d) Hồ sơ tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá phải có tên trong danh sách mua hồ sơ tham gia đấu giá và nộp đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại khoản 4 Điều này kèm theo bản chính. Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát sẽ đối chiếu bản sao hồ sơ với bản chính và trả lại hồ sơ bản chính cho khách hàng.

2. Đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

2.1. Đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá:

Người được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất gồm: Tổ chức kinh tế, doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 55 của Luật Đất đai năm 2013 và Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa.

2.2. Điều kiện được đăng ký tham gia đấu giá

Người được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

a) Có đơn đề nghị tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành; trong đơn cam kết khi trúng đấu giá phải sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đúng thời hạn nộp tiền theo quy định và phải chịu trách nhiệm về tính xác thực của thành phần hồ sơ tham gia đấu giá.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư; có phương án đầu tư xây dựng khả thi hiệu quả.

c) Đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá.

d) Không vi phạm pháp luật đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất do Sở Tài nguyên và Môi trường xác định thông qua kết quả xử lý vi phạm pháp luật về đất đai đối với các dự án sử dụng đất.

đ) Đảm bảo các điều kiện về tài chính:

- Người tham gia đấu giá phải có vốn thuộc sở hữu của mình (vốn chủ sở hữu) để thực hiện dự án này không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án tương

đương: **30.664.449.000 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi tỷ, sáu trăm sáu mươi tư triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng); đồng thời vốn chủ sở hữu phải đáp ứng cho tất cả các dự án mà mình đang thực hiện.

+ Khái toán tổng mức đầu tư của dự án = Tiền sử dụng đất nộp NSNN+ chi phí đầu tư xây dựng. Cụ thể:

67.175.780.000 đồng + 86.146.46.6000 đồng = 153.355.246.000 đồng

(Bằng chữ: Một trăm năm mươi ba tỷ, ba trăm năm mươi lăm triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

(Chi tiết theo phụ lục kèm theo).

- Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh Ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác.

e) Đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, kinh nghiệm được quy định tại khoản 3 Điều này.

f) Một tổ chức chỉ được một đơn vị trong tổ chức đó tham gia đấu giá; trường hợp có 02 (hai) doanh nghiệp trở lên thuộc cùng một tổng công ty thì chỉ được một doanh nghiệp trong tổng công ty đó tham gia đấu giá; tổng công ty với công ty thành viên, công ty mẹ và công ty con thì chỉ được một doanh nghiệp tham gia đấu giá.

g) Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện: Người tham gia đấu giá và đối tác cùng thực hiện chỉ được tham gia trong 01 hồ sơ đấu giá với tư cách là nhà đầu tư độc lập.

3. Điều kiện kỹ thuật, kinh nghiệm của người tham gia đấu giá:

Người tham gia đấu giá phải đảm bảo các điều kiện về kỹ thuật, kinh nghiệm thực hiện dự án tương tự. Tiêu chí làm cơ sở đánh giá điều kiện năng lực kinh nghiệm của người đăng ký tham gia đấu giá cụ thể như sau:

3.1. Trường hợp người tham gia đấu giá là nhà đầu tư, phải thuộc một trong hai trường hợp sau đây:

a) Trường hợp 1: Người tham gia đấu giá đã tham gia với vai trò là nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu thực hiện tối thiểu 01 dự án trong các lĩnh vực: Đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị; Đầu tư xây dựng công trình nhà ở gồm: nhà ở thương mại, cao tầng và thấp tầng (trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân), đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

- Tiêu chí của dự án:

+ Đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây (tính đến ngày kết thúc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo thông báo đấu giá);

+ Có tổng mức đầu tư tối thiểu bằng 60% tổng mức đầu tư của dự án đấu giá tương đương **91.993.347.600 đồng** (Bằng chữ: Chín mươi một tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, sáu trăm đồng).

+ Dự án mà người tham gia đấu giá có phần giá trị vốn chủ sở hữu tối thiểu bằng 60% yêu cầu vốn chủ sở hữu của dự án đấu giá tương đương **18.398.669.520**

đồng (Bằng chữ: *Mười tám tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi đồng*).

- Thành phần Hồ sơ nộp để chứng minh là bản chính, bản sao chứng thực (**đối với bản sao chứng thực cung cấp bản chính để đối chiếu**) bao gồm:

+ Hợp đồng góp vốn của người tham gia đấu giá với chủ đầu tư thực hiện dự án. Nội dung Hợp đồng góp vốn thể hiện góp vốn để thực hiện dự án. (**Bản sao chứng thực**)

+ Văn bản chứng minh Chủ đầu tư được giao làm chủ đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền như: Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đầu tư dự án có sử dụng đất; Quyết định phê duyệt dự án đầu tư; Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư hoặc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Hợp đồng thực hiện đầu tư dự án. (**Bản sao chứng thực**)

+ Báo cáo tài chính được cơ quan kiểm toán độc lập hoặc Xác thực của cơ quan chức năng có thẩm quyền của người đăng ký tham gia góp vốn tại thời điểm góp vốn. Vốn chủ sở hữu không thấp hơn **18.398.669.520 đồng** (Bằng chữ: *Mười tám tỷ, ba trăm chín mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi chín nghìn, năm trăm hai mươi đồng*). (**Bản sao chứng thực**).

+ Hồ sơ chứng minh dự án đã hoàn thành giai đoạn xây dựng trong 05 năm gần đây như: Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng, Kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận công trình đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định. (**Bản sao chứng thực**)

b) Trường hợp 2: Người tham gia đấu giá đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực: Đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị; Đầu tư xây dựng công trình nhà ở gồm: nhà ở thương mại, cao tầng và thấp tầng (trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân), đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

- Tiêu chí đối với gói thầu/hợp đồng:

+ Đã kết thúc trong 05 năm gần đây (tính đến ngày kết thúc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo thông báo đấu giá);

+ Có giá trị phần công việc người tham gia đấu giá tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá (Xây thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở chia lô) tương đương: **35.659.190.157 đồng** (Bằng chữ: *Ba mươi lăm tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, một trăm chín mươi nghìn, một trăm năm mươi bảy đồng*).

- Thành phần Hồ sơ nộp để chứng minh là bản sao chứng thực, bản chính (**đối với bản sao chứng thực cung cấp bản chính để đối chiếu**) bao gồm:

+ Hợp đồng thi công xây dựng công trình. (**Bản sao chứng thực**)

+ Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng, Kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận công trình đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định. **(Bản sao chứng thực)**

3.2. Đối với trường hợp người tham gia đấu giá là Nhà đầu tư và đối tác cùng thực hiện: Đối tác cùng thực hiện đã tham gia với vai trò là nhà thầu chính thực hiện tối thiểu 02 gói thầu/hợp đồng xây lắp thuộc dự án trong lĩnh vực Đầu tư xây dựng nhà ở khu đô thị; Đầu tư xây dựng công trình nhà ở gồm: nhà ở thương mại, cao tầng và thấp tầng (trừ nhà ở riêng lẻ của hộ gia đình, cá nhân), đảm bảo đầy đủ các điều kiện sau:

a) Tiêu chí đối với gói thầu/hợp đồng xây lắp:

- Đã kết thúc trong 05 năm gần đây (tính đến ngày kết thúc nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá theo thông báo đấu giá).

- Có giá trị phần công việc đã tham gia trong gói thầu/hợp đồng xây lắp tối thiểu bằng 50% giá trị công việc tương ứng của dự án đấu giá (Xây thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở chia lô) tương đương **35.659.190.157 đồng** (Bằng chữ: *Ba mươi lăm tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, một trăm chín mươi nghìn, một trăm năm mươi bảy đồng*).

b) Thành phần Hồ sơ nộp để chứng minh của đối tác cùng thực hiện bản sao chứng thực, bản chính. **(Đối với bản sao chứng thực cung cấp bản chính để đối chiếu)** bao gồm:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của đối tác cùng thực hiện. **(Bản sao chứng thực)**.

- Văn bản thỏa thuận hoặc Hợp đồng nguyên tắc của người tham gia đấu giá và đối tác cùng thực hiện về việc tham gia thực hiện dự án này. **(Bản chính)**.

- Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. **(Bản sao chứng thực)**.

- Hợp đồng thi công xây dựng công trình. **(Bản sao chứng thực)**.

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng để đưa vào sử dụng, Kết luận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận công trình đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng theo đúng quy định. **(Bản sao chứng thực)**.

4. Thành phần hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá gồm bản chính, bản sao chứng thực (đối với bản sao chứng thực cung cấp bản chính để đối chiếu):

4.1. Đơn đề nghị được tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành. **(Bản chính)**.

4.2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh theo dự án đầu tư kinh doanh bất động sản. **(Bản sao chứng thực)**.

4.3. Giấy chứng minh nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân của người đại diện theo pháp luật của người tham gia đấu giá **(Bản sao chứng thực)**.

4.4. Bản cam kết sau khi trúng đấu giá sẽ sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, đúng tiến độ; tự nguyện chấp hành nghiêm túc, đầy đủ các nội dung quy định tại phương án này và các quy định của Nhà nước về quản lý đất đai, quản lý quy hoạch, môi trường, đầu tư xây dựng; cam kết về tính chính xác và trung thực của hồ sơ nộp tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.5. Biên bản công nhận đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát trước khi đăng ký tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.6. Bản tự giới thiệu kèm theo tài liệu chứng minh về khả năng tài chính, chuyên môn, kỹ thuật của đơn vị. **(Bản chính)**.

4.7. Văn bản xác nhận của Cục thuế tỉnh Thanh Hóa (đối với người tham gia đấu giá do Cục thuế Thanh Hóa quản lý và người tham gia đấu giá không đăng ký mã số thuế trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa) hoặc văn bản xác nhận của các Chi cục thuế (đối với người tham gia đấu giá do các Chi cục thuế trong địa bàn tỉnh Thanh Hóa được phân cấp quản lý) về việc người tham gia đấu giá không còn nợ đọng tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và các khoản nộp ngân sách khác trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.8. Văn bản xác nhận của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Thanh Hóa về việc không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với các dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất tính đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.9. Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án này. **(Bản chính)**.

4.10. Báo cáo tình hình sử dụng vốn chủ sở hữu đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.11. Báo cáo về danh mục các dự án mà người tham gia đấu giá đang thực hiện đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá, trong đó ghi rõ tên dự án, địa điểm, thời gian thực hiện, tiến độ thực hiện (đảm bảo hay không đảm bảo), tổng mức đầu tư; vốn chủ sở hữu đã dành cho các dự án đang đầu tư theo quy định là bao nhiêu đồng, có vi phạm hay không vi phạm các quy định hiện hành của pháp luật và việc dành vốn chủ sở hữu của mình để thực hiện dự án này là bao nhiêu đồng. **(Bản chính)**.

4.12. Phương án đầu tư xây dựng và kinh doanh. **(Bản chính)**.

4.13. Báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán về mức vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm gần nhất (năm tham gia đấu giá hoặc năm trước liền kề năm tham gia đấu giá) đối với doanh nghiệp đang hoạt động; trường hợp Người tham gia đấu giá là tổ chức mới thành lập trong năm tổ chức đấu giá thì phải nộp báo cáo tài chính đã được tổ chức kiểm toán độc lập kiểm toán từ thời điểm thành lập đến thời điểm đăng ký tham gia đấu giá. **(Bản chính)**.

4.14. Hồ sơ chứng minh năng lực kinh nghiệm quy định tại Khoản 3 Điều này. (**Bản sao chứng thực**);

5. Quy cách đóng hồ sơ:

5.1. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được đóng thành quyển theo đúng thứ tự, thành phần hồ sơ theo quy định tại Điều này; Báo cáo tài chính đã được kiểm toán được nộp thành bản riêng.

5.2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được người đại diện theo pháp luật của người tham gia đấu giá ký vào các thành phần hồ sơ theo quy định; chữ ký của đại diện người tham gia đấu giá vào phần cuối mép bên phải tất cả các trang của hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá.

6. Điều kiện được tham gia đấu giá:

- Phải nộp đầy đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại Khoản 3, Khoản 4 Điều này.

- Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá phải được thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá quy định tại Khoản 2 Điều này.

- Nộp đầy đủ tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Điều 5 của Quy chế này.

- Khi tham gia đấu giá phải mang theo chứng từ nộp hoặc chuyển khoản tiền đặt trước.

- Phải chứng minh là chủ thể đăng ký tham gia đấu giá, trong trường hợp chủ thể đăng ký không thể tham gia đấu giá được thì có thể ủy quyền, việc ủy quyền phải đúng theo quy định của pháp luật.

7. Thời gian, địa điểm thông báo trả kết quả hồ sơ của người đăng ký tham gia đấu giá.

Công ty Đấu giá Hợp danh Anh Phát thực hiện việc xem xét đánh giá hồ sơ tham gia đấu giá của Người đăng ký tham gia đấu giá, cụ thể:

a) Việc đánh giá hồ sơ tham gia đấu giá được lập thành biên bản dựa trên các nội dung yêu cầu, tiêu chí đánh giá.

b) Hồ sơ tham gia đấu giá của người đăng ký tham gia đấu giá phải có tên trong danh sách mua hồ sơ tham gia đấu giá và đủ thành phần quy định tại Điều 5.

c) Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ là hồ sơ của khách hàng được đánh giá là đúng đối tượng, đủ các điều kiện tham gia đấu giá theo quy chế này và của văn bản pháp luật có liên quan.

d) Khách hàng đến trực tiếp tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát để nhận Thông báo bằng Văn Bản về kết quả đánh giá hồ sơ và ký xác nhận vào Biên bản xác nhận Thông báo kết quả.

- **Thời gian: Vào hồi 16 giờ 30 phút, ngày 14/8/2022.**

- **Địa điểm: Tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Anh phát; Địa chỉ: HH 21-03, đường Hoa Hồng 21, KĐT Vinhomes Starcity, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.**

Điều 7. Nguyên tắc đấu giá

1. Tuân thủ quy định của pháp luật.
2. Bảo đảm tính độc lập, trung thực, công khai, minh bạch, công bằng, khách quan.
3. Bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, người mua được tài sản đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Anh Phát, đấu giá viên.
4. Cuộc đấu giá phải do đấu giá viên điều hành.
5. Cuộc đấu giá chỉ được tổ chức đấu khi có ít nhất từ 02 Người tham gia đấu giá trở lên đủ điều kiện tham gia đấu giá.
6. Tuyệt đối đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin cho khách hàng tham gia đấu giá.
7. Đối với thông báo đấu giá lần đầu mà không có người tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 (một) người đủ điều kiện tham gia đấu giá thì không tổ chức cuộc đấu giá. Công ty Đấu giá Hợp danh Anh Phát trình Chủ tịch UBND thành phố Thanh Hóa phương án xử lý phù hợp với quy định của pháp luật kèm theo biên bản làm việc về cuộc đấu giá.

Điều 8. Thời gian địa điểm tổ chức cuộc đấu giá

1. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá: Bắt đầu từ 14 giờ 00 phút, ngày 15/8/2022.
2. Địa điểm: Hội trường tầng 2, Khách sạn Central; Địa chỉ: Số 01, đại lộ Nguyễn Hoàng, phường Đông Hải, thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá,

1. Hình thức đấu giá:
Đấu giá trọn gói toàn bộ lô đất ở với tổng diện tích là 3.872,5 m² (gồm 50 lô đất xây dựng nhà ở liền kề từ lô D01 đến lô D32; lô B7; lô B9 đến lô B18; lô E1 đến lô E7) thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND, ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND, ngày 05/01/2011), theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá theo từng vòng, liên tục cho đến khi không còn người yêu cầu đấu giá tiếp thì người có mức giá trả cao nhất tại vòng đấu đó là người trúng đấu giá.

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

a) Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá nộp phiếu trả giá hoặc bỏ phiếu vào thùng phiếu, thời gian trả giá cho mỗi vòng đấu tối đa là **10 (mười)** phút; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất với sự giám sát của các thành phần khách mời tham gia đấu giá;

b) Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá đó và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng đấu giá tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả của vòng đấu giá trước liền kề;

c) Cuộc đấu giá kết thúc khi không còn ai tham gia trả giá. Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Điều 10. Người không được đăng ký tham gia đấu giá

1. Người không có năng lực hành vi dân sự, người mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

2. Người làm việc trong tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

3. Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột, của người quy định tại Khoản 3 Điều này.

Điều 11. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá; các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia cuộc đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan;

e) Tại cuộc đấu giá người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

2. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng (*Trừ trường hợp không đủ điều kiện được tham gia đấu giá*);

b) Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại Khoản 5 Điều 9 của Luật đấu giá tài sản;

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại Khoản 3 Điều 44 của Luật đấu giá tài sản;

d) Rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật đấu giá;

Trường hợp sau khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá.

Điều 12. Thủ tục chuẩn bị đấu giá và tổ chức cuộc đấu giá

1. Thủ tục chuẩn bị đấu giá

a) Kết thúc thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát sẽ tiến hành xét hồ sơ tham gia đấu giá để xác định người đăng ký tham gia đấu giá đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo đúng các quy định tại Khoản 2 Điều 6 của Quy chế này và thông báo công khai danh sách người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ tham gia đấu giá và tiền đặt trước nhưng hồ sơ không đủ điều kiện tham gia đấu giá theo các quy định nêu trên.

b) Rút lại hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá: Trước khi hết hạn nộp hồ sơ đấu giá theo thông báo mà người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có đề nghị xin rút đăng ký (có đơn đề nghị rút lại đăng ký tham gia đấu giá nộp trực tiếp tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát) thì xử lý như sau: Tiền mua hồ sơ đấu giá không được trả lại; tiền đặt trước sẽ được hoàn trả lại trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá. Sau khi đã hết thời hạn nộp hồ sơ đấu giá thì mọi trường hợp đã nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá có đề nghị xin rút đăng ký tham gia đấu giá đều không được chấp thuận.

2. Tổ chức cuộc đấu giá tài sản:

a) Người tham gia đấu giá đủ điều kiện tham gia đấu giá có mặt đúng giờ theo quy định tại địa điểm tổ chức đấu giá, trường hợp đến muộn sau 15 phút kể từ khi người điều hành cuộc đấu giá điểm danh người tham gia đấu giá xong mà không thuộc trường hợp bất khả kháng thì được xử lý theo quy định của pháp luật; mỗi tổ chức được cử 01 người đại diện tham gia cuộc đấu giá;

b) Đấu giá viên điểm danh từng người tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá phải xuất trình các giấy tờ hợp lệ theo quy định gồm: Chứng minh thư nhân dân hoặc thẻ căn cước công dân; Giấy tờ chứng minh việc nộp tiền đặt trước tham gia đấu giá; Hợp đồng uỷ quyền theo quy định (Trong trường hợp Người đăng ký không thể tham gia đấu giá được).

c) Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá tài sản theo trình tự sau:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc, công bố danh sách người tham gia đấu giá và xác định người tham gia đấu giá;

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá;

- Giới thiệu về tài sản đấu giá là quyền sử dụng đất (Quy hoạch, vị trí, diện tích, hiện trạng khu đất ...);

- Nhắc lại mức giá khởi điểm;

- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá;

- Phát số cho người tham gia đấu giá;

- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá (nếu có);

- Nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu trả giá;

- Đấu giá viên điều hành việc trả giá theo quy định.

d) Trường hợp có từ 2 (hai) người trở lên cùng trả một giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người

trúng đấu giá. Nếu có người trả giá cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá;

d) Trường hợp người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì cuộc đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề trước đó.

e) Trường hợp khi đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại cuộc đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua thì cuộc đấu giá không thành.

f) Trường hợp người tham gia đấu giá đã nộp hồ sơ đấu giá, nộp tiền đặt trước mà việc tổ chức cuộc đấu giá bị dừng vì lý do bất khả kháng hoặc bị hủy theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc có văn bản của bên có tài sản đề nghị dừng cuộc đấu giá trước thời điểm mở cuộc đấu giá thì Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát sẽ hoàn trả lại tiền đã đặt trước và tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá của khách hàng theo phiếu thu tiền do Công ty phát hành, Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát không chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại trong trường hợp này.

Điều 13. Quy định về giá trả, phiếu trả giá hợp lệ; Phiếu trả giá không hợp lệ

1. Phiếu trả giá hợp lệ:

a) Khách hàng phải ghi đầy đủ các thông tin vào phiếu trả giá (Mẫu phiếu do Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành).

b) Giá trả phải ghi cả bằng số và bằng chữ. Số tiền ghi bằng số và ghi bằng chữ phải thống nhất, rõ ràng, trường hợp số tiền ghi bằng số và ghi bằng chữ khác nhau thì số tiền ghi bằng chữ là căn cứ để xác định số tiền khách hàng đã trả giá. Nếu cả số tiền ghi bằng số và bằng chữ không rõ ràng thì phiếu không hợp lệ.

c) Giá trả được làm tròn lên 1.000 đồng

d) Giá trả hợp lệ đối với vòng 1 (một) là giá trả tối thiểu bằng giá khởi điểm quy định tại Khoản 1, Điều 4 của Quy chế này. Giá trả hợp lệ đối với các vòng tiếp theo (từ vòng thứ 2 trở đi) là giá trả tối thiểu bằng giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề cộng (+) với bước giá quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy chế này.

e) Thời gian ghi phiếu tối đa cho mỗi lần trả giá là 10 (mười) phút.

f) Phiếu trả giá phải ghi cùng một màu mực (xanh hoặc đen).

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

a) Phiếu trả giá không hợp lệ và sẽ bị loại trong các trường hợp sau:

- Phiếu trả giá không theo mẫu của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành; Phiếu trả giá không đóng dấu treo của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát bên phía góc trái, không ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá nộp sau khi đóng thùng phiếu để tiến hành kiểm phiếu.
- Sửa chữa, tẩy xóa, không ký và không ghi rõ họ tên của khách hàng tham gia đấu giá.
- Chi trả giá bằng số hoặc bằng chữ hoặc phiếu trả giá không xác định được giá trả.
- Không ghi đầy đủ các thông tin trên phiếu trả giá.
- Giá trả trong phiếu trả giá thấp hơn giá khởi điểm đối với vòng 1 (một); giá trả (từ vòng thứ 2 trở đi) thấp hơn giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề cộng (+) với bước giá quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy chế này.

b) Khách hàng không tham gia đấu giá ở vòng đấu nào thì không được tham gia đấu giá ở các vòng đấu tiếp theo đó.

3. Cách thức trả giá hợp lệ:

a) Giá trả hợp lệ đối với vòng 1 (một) là giá trả tối thiểu bằng giá khởi điểm quy định tại Khoản 1, Điều 4 của Quy chế này.

b) Giá trả hợp lệ đối với các vòng đấu tiếp theo (từ vòng đấu thứ 2 trở đi) là giá trả tối thiểu bằng giá trả cao nhất của vòng đấu trước liền kề cộng (+) với ít nhất một bước giá trở lên quy định tại khoản 2 Điều 4 của Quy chế này.

c) Người tham gia đấu giá có phiếu trả giá không hợp lệ (phiếu trả giá không do Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát phát hành; Phiếu trả giá không ghi giá trả hoặc có giá trả nhưng phiếu trả giá không hợp lệ (quy định tại khoản 2 Điều này) hoặc Người tham gia đấu giá có từ hai phiếu trả giá trở lên trong cùng một vòng đấu giá (ngay sau khi tiến hành kiểm phiếu trả giá) sẽ không được tham gia đấu giá tiếp.

Điều 14. Tiến độ nộp tiền sử dụng đất

Thực hiện theo điểm a, b khoản 14 Điều 1 của Quyết định số 5194/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa như sau:

“a) Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh gửi đến, cơ quan thuế phát hành và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất cho người trúng đấu giá bằng văn bản. Thông báo nộp tiền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 13 Thông tư liên tịch 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

b) Thời hạn nộp tiền sử dụng đất

- Chậm nhất là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất của cơ quan thuế, người trúng đấu giá nộp 50% tiền sử dụng đất theo thông báo (đợt 1).

- Chậm nhất là 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền sử dụng đất còn lại theo thông báo (đợt 2). Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp tiền không đủ theo thông báo thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử

dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật sẽ được thực hiện tính từ ngày thứ 31 kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền đợt 1 hoặc tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền sử dụng đất đợt 2 đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền đợt 2. Thời gian tham mưu thực hiện huỷ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá chậm nhất 06 (sáu) ngày làm việc kế tiếp sau khi kết thúc thời gian nộp tiền của đợt 1 hoặc đợt 2 và thực hiện theo quy định tại Điều 22 Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hóa ban hành kèm theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh. Việc huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá do người trúng đấu giá vi phạm quy định đấu giá, tiền đặt cọc được thu nộp vào ngân sách Nhà nước sau khi trừ đi chi phí cuộc đấu giá; tiền sử dụng đất đã nộp được trả lại nhưng không được tính lãi suất hoặc trượt giá.

- Trường hợp khi bàn giao đất cho tổ chức hoặc cá nhân trúng đấu giá, nếu diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm so với diện tích đã công bố trong hồ sơ đấu giá thì phải quyết định bổ sung điều chỉnh lại Quyết định trúng đấu giá, số tiền phải nộp tăng lên hoặc giảm đi được tính bằng (=) giá đất trúng đấu giá trên một mét vuông nhân (x) với phần diện tích tăng hoặc giảm.

- Trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch làm tăng hoặc giảm giá trị quyền sử dụng đất, người trúng đấu giá phải chấp hành thực hiện nghĩa vụ tài chính bổ sung hoặc được giảm trừ theo quy định.”

Điều 15. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất

Thực hiện theo điểm c, khoản 14, Điều 1 của Quyết định số 5194/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa như sau:

“c) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất: Trong thời hạn không quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Người trúng đấu giá (trong đó phải có chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá và nghĩa vụ tài chính khác có liên quan của Người trúng đấu giá), Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường trình, UBND tỉnh quyết định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho tổ chức, cá nhân đã trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định. Trong thời hạn không quá 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày UBND tỉnh cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với UBND thành phố Thanh Hóa, UBND phường Nam Ngạn tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa, chỉ đạo đơn vị có liên quan thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.”

Điều 16. Quy định về việc xây dựng công trình trên đất

Thực hiện theo khoản 18, Điều 1 của Quyết định số 5194/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa như sau:

“Trong thời hạn 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày được bàn giao đất, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng các hạng mục công trình theo quy hoạch, dự án đầu tư được phê duyệt theo quy định.”

Điều 17. Quyền và nghĩa vụ của Người tham gia đấu giá, Người trúng đấu giá

1. Đối với Người tham gia đấu giá.

- Được cung cấp thông tin về khu đất đấu giá và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người đại diện thay mặt tham gia đấu giá theo quy định.

- Phải đến khu đất đấu giá để kiểm tra thực tế cùng các hồ sơ liên quan. Nếu đồng ý tham gia đấu giá phải ký cam kết với đại diện UBND thành phố Thanh Hóa về việc không khiếu kiện, thắc mắc sau khi xem thực địa khu đất, các hồ sơ liên quan và chấp hành đầy đủ các quy định tại phương án đấu giá được duyệt, quy định có liên quan của pháp luật hiện hành trước khi tham gia đấu giá.

- Chấp hành nghiêm Quy chế của cuộc đấu giá.

2. Đối với Người trúng đấu giá

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

- Phải nộp các khoản phí và lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan theo quy định hiện hành của Nhà nước.

- Thực hiện đầy đủ các hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng, bảo vệ môi trường, sử dụng đất của dự án; chỉ được triển khai thi công xây dựng sau khi hoàn thành các hồ sơ, thủ tục theo quy định của pháp luật.

Điều 18. Xử lý vi phạm

a) Người tham gia đấu giá không được lấy lại khoản tiền đặt trước và khoản tiền này được sung công quỹ Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5, Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3, Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016.

b) Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã được bàn giao đất nhưng không tiến hành đầu tư xây dựng theo thời gian quy định thì xử lý theo quy định của pháp luật đất đai.

c) Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn, cố ý gây khó khăn, trở ngại cho khách hàng tham dự đấu giá đất, cho người nộp tiền sử dụng đất, chiếm dụng, tham ô tiền sử dụng đất; làm sai lệch hồ sơ, gây thất thu cho ngân sách Nhà nước thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý kỷ luật, xử phạt hành chính, bồi thường thiệt hại hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.

Điều 19. Điều khoản thi hành

1. Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

2. Những quy định về đấu giá tài sản là quyền sử dụng đất không nêu trong Quy chế này sẽ được áp dụng theo các quy định hiện hành tại Luật Đấu giá tài sản; Quyết định số 21/QĐ-UBND ngày 17/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa Quy định đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Thanh Hoá; phương án đấu giá quyền sử dụng đất được UBND tỉnh Thanh Hóa phê duyệt tại Quyết định số 5194/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 và các quy định hiện hành của Nhà nước khác có liên quan.

3. Người điều hành cuộc đấu giá chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện, Người tham gia đấu giá chấp hành đúng theo các nội dung quy định tại Quy chế này.

4. Trong quá trình thực hiện nếu có vấn đề phát sinh ngoài Quy chế này thì Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát cùng với Ủy ban nhân dân thành phố Thanh Hóa bàn bạc phương án giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành./.

Nơi nhận:

- UBND thành phố Thanh Hóa (Để báo cáo);
- Công TTĐT quốc gia về ĐGTS;
- Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố (Để báo cáo);
- UBND phường Nam Ngạn (Để P/hợp và niêm yết);
- Khách hàng;
- Lưu hồ sơ./.



PHỤ LỤC 01: BẢNG KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Khu dân cư Bắc cầu Sông, phường Nam Ngạn, thành phố Thanh Hóa thuộc MBQH số 9933/QĐ-UBND ngày 08/10/2021 (điều chỉnh từ MBQH 09/QĐ-UBND ngày 05/01/2011)

(Kèm theo quy chế cuộc đấu giá ban hành kèm theo Quyết định số 12/QĐ-AP ngày 25/7/2022 của Công ty đấu giá hợp danh Anh Phát)

TT	Hạng mục đầu tư XD	Quy mô (m²)	Giá tiền (đ/m²)	Thành tiền (đ/m²)
I	Chi phí đầu tư xây dựng công trình			71.318.380.313
	Xây thô và hoàn thiện mặt trước các công trình nhà ở chia lô (dự kiến 5 tầng * MĐXD 100%) *(50% suất đầu tư)	19.362,5	3.683.325	71.318.380.313
II	Chi phí lãi vay đầu tư xây dựng công trình	Phụ lục 2		6.996.588.587
III	Chi phí dự phòng	10% (I+II)		7.831.497.000
	Tổng cộng	I + II+ III		86.146.466.000
IV	Tiền sử dụng đất	3.872,5	17.346.877	67.175.780.000
	TỔNG CỘNG			153.322.246.000