

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: 1491/QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Sóc Trăng, ngày 17 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 514.245,1 m² đất thuộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án nuôi tôm công nghệ cao

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024;

Căn cứ Luật Thủy sản ngày 21/11/2017;

Căn cứ Luật đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Nghị định số 26/2019/NĐ-CP ngày 08/3/2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Thủy sản;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng 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 số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017 của Bộ trưởng 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 số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khu giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Theo Quyết định số 1012/QĐ-UBND ngày 28/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc giao 514.245,1 m² đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng quản lý;

Theo Quyết định số 956/QĐ-UBND ngày 23/4/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt kế hoạch, danh mục thửa đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng năm 2025 (đợt 02);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng tại Tờ trình số 188/TTr-SNNMT-CCQLDD ngày 14/5/2025 và Công văn số 1792/SNNMT-CCQLDD ngày 02/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 514.245,1 m² đất thuộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án nuôi tôm công nghệ cao.

(Chi tiết theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đính kèm).

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm tổ chức thực hiện các thủ tục tiếp theo liên quan đến việc đấu giá đối với khu đất nêu trên theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt và theo quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Công Thương, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Trung tâm Phát triển quỹ đất, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực XVIII và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. / 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Phòng Giao dịch số 9 - KBNN khu vực XVIII;
- Công TTĐT tỉnh;
- Trang TTĐT VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Vương Quốc Nam



**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất đối với 514.245,1 m² đất thuộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án nuôi tôm công nghệ cao
(Kèm theo Quyết định số 1491 /QĐ-UBND ngày 17 / 6 /2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng)

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất (nếu có)

- 1.1. Vị trí thửa đất: Thuộc thửa đất số 785, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu., tỉnh Sóc Trăng.
- 1.2. Diện tích thửa đất: 514.245,1 m² đất.
- 1.3. Loại đất đấu giá: Đất nuôi trồng thủy sản (NTS).
- 1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không có.
- 1.5. Chi phí Công ty Cổ phần Thực phẩm Khang An đã hỗ trợ cho các xã viên Hợp tác xã muối tôm Artemia Vĩnh Tân để tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước: **34.308.017.369 đồng** *(Ba mươi bốn tỷ, ba trăm lẻ tám triệu, không trăm mười bảy ngàn, ba trăm sáu mươi chín đồng).*

2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất khi trúng đấu giá

- 2.1. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- 2.2. Thời hạn sử dụng đất khi trúng đấu giá: 50 năm (năm mươi năm).
- 2.3. Tổng mức đầu tư thực hiện dự án: Không thấp hơn 150 tỷ đồng.

3. Dự kiến thời gian tổ chức đấu giá: Năm 2025.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

- 4.1. Đối tượng: Các tổ chức, cá nhân trong nước, nhà đầu tư nước ngoài (gọi chung là người tham gia đấu giá).
- 4.2. Điều kiện tham gia đấu giá
 - 4.2.1. Điều kiện được tham gia đấu giá bảo đảm theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

a) Người tham gia đấu giá là tổ chức tham gia đấu giá, có tư cách pháp nhân, có đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đã hoạt động đầu tư lĩnh vực thực hiện dự án hoặc có Quyết định của cơ quan có thẩm quyền cho phép hoạt động lĩnh vực thực hiện dự án, đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư xây

dụng thực hiện Dự án nuôi tôm công nghệ cao, không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 8.2 nêu tại phương án này.

b) Người tham gia đấu giá là nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia đấu giá phải mở tài khoản tại ngân hàng hoặc tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng và tuân thủ theo pháp luật Việt Nam; các hoạt động liên quan đến việc tham gia đấu giá phải thông qua tài khoản này.

c) Người tham gia đấu giá là cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024. 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.

4.2.2. Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại khoản 2 Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

4.2.3. Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư:

a) Ký quỹ hoặc các hình thức bảo đảm khác theo quy định của pháp luật về đầu tư.

b) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

c) 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.

4.2.4. Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản: Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Phương án này.

4.3. 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

4.4. Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Dự kiến chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: 250.986.170 đồng (chưa bao gồm chi phí thuê tư vấn xác định giá khởi điểm đấu giá).

Trên cơ sở thực hiện theo quy định tại Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025; Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12/5/2017, Thông tư số

108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Quyết định 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh lập dự toán kinh phí, gửi Sở Tài chính thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt theo quy định.

6. Dự kiến giá khởi điểm đấu giá, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật

6.1. Dự kiến giá khởi điểm: **23.141.029.500 đồng.**

6.2. Trước khi thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai tổ chức xác định giá khởi điểm theo quy định của pháp luật, trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

6.3. Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá bằng 20% theo giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định.

7. Quy hoạch xây dựng và yêu cầu về xây dựng

Tổ chức, cá nhân trúng đấu giá phải thực hiện dự án theo đúng quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch tại địa phương, đảm bảo các điều kiện đấu nối hạ tầng giao thông, hạ tầng kỹ thuật,... và yêu cầu khác có liên quan (nếu có) nhằm đảm bảo thực hiện dự án theo quy định pháp luật.

8. Công tác đấu giá

8.1. Đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Được Ủy ban nhân dân tỉnh giao, đại diện người có tài sản là Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh có trách nhiệm lựa chọn và ký kết hợp đồng thuê tổ chức có chức năng tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 7 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và các quy định pháp luật hiện hành (việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu thầu. Trình tự thực hiện cuộc bán đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật Đấu giá tài sản).

8.2. Đối tượng không được đăng ký tham gia đấu giá

8.2.1. Người đại diện cho doanh nghiệp tham gia đấu giá là người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị 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.

8.2.2. Người làm việc trong tổ chức hành nghề 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 phiên 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.

8.2.3. 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.

8.2.4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại tiết 8.2.3 điểm 8.2 khoản 8 Phương án này.

8.2.5. Tổ chức không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật; tổ chức không đủ điều kiện được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai.

8.3. Đăng ký tham gia đấu giá

8.3.1. Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho tổ chức đấu giá tài sản theo quy định của Luật Đấu giá tài sản và quy định khác của pháp luật liên quan. Người tham gia đấu giá có thể uỷ quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình để tham gia đấu giá.

8.3.2. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày. Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng làm căn cứ xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

8.4. Hồ sơ tham gia đấu giá gồm

8.4.1. Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá trong trường hợp pháp luật có quy định yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá.

8.4.2. Thuyết minh dự án đầu tư cần xác định rõ

- a) Tổng mức vốn đầu tư thực hiện dự án không thấp hơn 150 tỷ đồng.
- b) Cơ cấu nguồn vốn đầu tư, bao gồm tỷ lệ vốn chủ sở hữu và tỷ lệ vốn vay.
- c) Tiến độ thực hiện dự án, đảm bảo phù hợp với kế hoạch tài chính và khả năng huy động vốn.

d) Nội dung lập Dự án cần đáp ứng các tiêu chí của dự án nuôi tôm công nghệ cao:

(1) Quản lý môi trường nước tiên tiến: Áp dụng các hệ thống lọc, tuần hoàn nước (RAS), xử lý nước thải để tái sử dụng và duy trì chất lượng nước tối ưu cho

tôm trong môi trường nuôi kín hoặc bán kín. Các chỉ tiêu môi trường như pH, độ kiềm, độ trong, oxy hòa tan được theo dõi và điều chỉnh chặt chẽ.

(2) Tự động hóa và ứng dụng công nghệ: Sử dụng hệ thống cho ăn tự động, hệ thống giám sát môi trường tự động bằng cảm biến, ứng dụng công nghệ IoT và điện toán đám mây để quản lý và theo dõi hoạt động nuôi.

(3) Quản lý dữ liệu và phân tích: Thu thập và phân tích dữ liệu về sức khỏe tôm, tốc độ tăng trưởng, môi trường nuôi để đưa ra quyết định kịp thời và tối ưu hóa quy trình sản xuất.

(4) An toàn sinh học và phòng ngừa dịch bệnh: Áp dụng các biện pháp kiểm soát chặt chẽ từ khâu chọn giống, xử lý ao nuôi, quản lý môi trường đến thu hoạch để ngăn ngừa dịch bệnh. Hạn chế sử dụng hóa chất, kháng sinh.

(5) Sử dụng con giống chất lượng cao: Lựa chọn giống tôm sạch bệnh, có nguồn gốc rõ ràng, tốc độ tăng trưởng nhanh và thích nghi tốt với điều kiện nuôi.

(6) Kiểm soát môi trường nuôi: Nuôi trong các hệ thống ao/bể có mái che hoặc nhà màng để kiểm soát các yếu tố môi trường như nhiệt độ, ánh sáng và hạn chế tác động của thời tiết.

(7) Mật độ nuôi cao: Do môi trường được kiểm soát tốt, mô hình này thường cho phép nuôi với mật độ cao hơn so với nuôi truyền thống.

(8) Phát triển bền vững: Chú trọng tiết kiệm nước, thức ăn, năng lượng và xử lý chất thải để giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường.

(9) Nuôi nhiều giai đoạn: Phổ biến các mô hình nuôi 2 hoặc 3 giai đoạn nhằm tăng cường kiểm soát và nâng cao tỷ lệ sống.

8.4.3. Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư:

a) Năng lực vốn chủ sở hữu: Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu đáp ứng tối thiểu 15% tổng mức đầu tư của dự án. Việc chứng minh được thực hiện thông qua các tài liệu sau:

(1) Báo cáo tài chính năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ (nếu có), đều được kiểm toán độc lập.

(2) Đối với nhà đầu tư mới thành lập trong năm, vốn chủ sở hữu được xác định dựa trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán độc lập từ khi thành lập đến thời điểm gần nhất.

(3) Danh mục dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có) tại thời điểm tham gia đấu giá. Nhà đầu tư phải đảm bảo tổng vốn chủ sở hữu đủ để đáp ứng cam kết vốn cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn theo quy định.

b) Đối với nhà đầu tư là cá nhân, nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu đáp ứng tối thiểu 15% tổng mức đầu tư của dự án. Việc chứng minh được thực hiện thông qua các tài liệu sau:

(1) Sao kê tài khoản ngân hàng của cá nhân trong 06 tháng gần nhất kèm theo giấy xác nhận số dư khả dụng tại thời điểm gần nhất trước hạn chót nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

(2) Sổ tiết kiệm ngân hàng đứng tên cá nhân.

(3) Trường hợp khai báo tài sản lớn (như quyền sử dụng đất, nhà ở, tài sản khác không niêm yết giá công khai): Phải có chứng thư thẩm định giá còn hiệu lực, phù hợp mục đích thẩm định và thông tin tài sản.

(4) Danh mục dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có) tại thời điểm tham gia đấu giá; nhà đầu tư phải đảm bảo tổng vốn tự có đủ để đáp ứng cam kết vốn cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn này.

c) Khả năng huy động vốn: Trong trường hợp vốn chủ sở hữu nhỏ hơn 100% tổng mức đầu tư của dự án và đáp ứng điểm a khoản 8.4.3 này, nhà đầu tư phải cung cấp một trong các tài liệu sau:

(1) Cam kết tài trợ vốn hoặc Hợp đồng cấp tín dụng từ tổ chức tài chính.

(2) Cam kết hỗ trợ tài chính từ tổ chức, cá nhân khác kèm hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của bên cam kết (báo cáo tài chính có kiểm toán đối với tổ chức hoặc tài liệu chứng minh tài chính đối với cá nhân).

8.4.4. Văn bản thẩm định về điều kiện đối với Nhà đầu tư được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án (bổ sung sau khi nhà đầu tư nộp hồ sơ tham gia đấu giá).

8.5. Thông báo, niêm yết công khai việc đấu giá quyền sử dụng đất

8.5.1. Nội dung niêm yết việc đấu giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 35 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

a) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải niêm yết liên tục thông tin quy định tại điểm b khoản 2 Điều 35 Luật đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và điểm b khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27/6/2024 tại trụ sở của tổ chức mình, trụ sở của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng, nơi tổ chức phiên đấu giá và Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

b) Các thông tin chính phải niêm yết: Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; các nội dung quy định tại khoản 2 Điều 34 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 và điểm a, b, c, d khoản 20 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024; việc niêm yết tại Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng nơi có đất, tổ chức đấu giá tài sản phải lưu tài liệu hình ảnh về việc niêm yết hoặc lập văn bản có

xác nhận về việc niêm yết, kết thúc niêm yết của Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

8.5.2. Ngoài niêm yết tại tiết 8.5.1 điểm 8.5 khoản 8 Phương án này thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải thông báo công khai hai lần trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, mỗi lần cách nhau ít nhất 02 ngày và ít nhất một lần trên báo in hoặc báo hình của tỉnh Sóc Trăng. Thời gian thông báo công khai là 15 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá.

8.5.3. Nội dung thông báo công khai việc đấu giá: Tên, địa chỉ của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và người có tài sản đấu giá; thời gian, địa điểm đấu giá; tên tài sản, nơi có tài sản đấu giá; giá khởi điểm; tiền đặt trước; thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá và tổ chức đấu giá phải lưu tài liệu, hình ảnh về việc thông báo công khai trong hồ sơ đấu giá.

8.6. Hình thức, phương thức đấu giá:

8.6.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

8.6.2. Phương thức đấu giá: Áp dụng phương thức trả giá lên. Bước giá bằng 10% giá khởi điểm khu đất sau mỗi vòng đấu giá, do đấu giá viên công bố ngay tại phiên đấu giá. Trường hợp người tham gia đấu giá trả giá sai quy định thì xem như vi phạm và bị truất quyền tham gia đấu giá, phiên đấu giá vẫn tiếp tục cho đến khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

8.7. Tiền đặt trước và xử lý tiền đặt trước

8.7.1. Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam và người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

8.7.2. Xử lý khoản tiền đặt trước

a) Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định tại khoản 2b Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024), nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản đến trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

b) Người tham gia đấu giá có quyền từ chối tham gia đấu giá và nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai.

c) Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh

toán tiền lãi (nếu có) cho người tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản hoặc người tham gia đấu giá không trúng đấu giá, trừ trường hợp quy định tại tiết 8.7.3 điểm 8.7 khoản 8 Phương án này.

d) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thuê đất, sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

8.7.3. Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp sau:

a) Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

b) Bị tước quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi điểm g khoản 5 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

c) Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

e) Trường hợp Nhà đầu tư tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước thì tiền đặt trước thuộc về cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá và được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá.

8.8. Điều kiện tổ chức đấu giá và các trường hợp đấu giá không thành:

8.8.1. Điều kiện tổ chức đấu giá: Sau khi hết thời hạn thông báo nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, nếu có 02 tổ chức trở lên đăng ký và đủ điều kiện tham gia đấu giá thì tổ chức cuộc đấu giá.

8.8.2. Các trường hợp đấu giá không thành:

a) Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá; tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá.

b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá.

c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và phiên đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên.

d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024 mà không có người trả giá tiếp.

e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ trong trường hợp đấu giá tài sản quy định tại khoản 2a Điều 49 Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung bởi tại khoản 31 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản năm 2024).

h) Các trường hợp đấu giá không thành quy định tại khoản 6 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024.

8.9. Tổ chức đấu giá lại: Các trường hợp đấu giá không thành quy định tại tiết 8.8.2 điểm 8.8 khoản 8 Phương án này.

8.10. Trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá thì việc cho thuê đất thực hiện theo quy định sau đây:

8.10.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng chỉ đạo cơ quan chức năng đăng công khai trên cổng thông tin đấu giá quyền sử dụng đất quốc gia được tích hợp vào trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp quản lý, cổng hoặc trang thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu nơi có đất trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân.

8.10.2. Khi hết thời hạn nêu tại tiết 8.10.1 điểm 8.10 khoản 8 Phương án này mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Luật Đầu tư ngày 17/6/2020 (được sửa đổi, bổ sung tại Điều 250 Luật Đất đai năm 2024) và điểm a khoản 3 Điều 29 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ (được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 2 Điều 68 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ). Giá đất để tính thu tiền thuê đất là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành; trường hợp quá 12 tháng nhưng chưa giao đất, cho thuê đất thì phải xác định lại giá khởi điểm và tổ chức đấu giá lại theo quy định. Thời gian giao

đất, cho thuê đất trong trường hợp này chỉ được thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành lần 2.

8.10.3. Khi hết thời hạn nêu tại tiết 8.10.1 điểm 8.10 khoản 8 Phương án này mà có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

8.11. Trường hợp có vi phạm các hành vi quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và khoản 42 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2025 thì phải huỷ kết quả đấu giá.

9. Phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện như sau:

9.1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

9.2. Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

10. Nộp tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất

10.1. Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

10.2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

10.3. Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; đồng thời, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

10.4. Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng về việc người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất.

10.5 Ngoài ra người tham gia đấu giá trúng đấu giá còn phải nộp: **34.308.017.369 đồng** (Bằng chữ: Ba mươi bốn tỷ, ba trăm lẻ tám triệu, không trăm mười bảy nghìn ba trăm sáu mươi chín đồng) cho Công ty Cổ phần Thực phẩm Khang An. Việc hoàn thành nộp tiền được chứng minh bằng các chứng từ đã chuyển với số tiền nêu trên của người tham gia đấu giá trúng đấu giá cho Công ty Cổ phần Thực phẩm Khang An.

11. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất

11.1. Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế về người trúng đấu giá quyền sử dụng đất hoàn thành việc nộp tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng có trách nhiệm:

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định cho thuê đất; tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

b) Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

c) Ký hợp đồng thuê đất.

d) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư, Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người tham gia đấu giá do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024-NĐ-CP.

đ) Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55, Nghị định 102/2024-NĐ-CP mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định 102/2024-NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

11.2. Bàn giao đất ngoài thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất:

Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng chủ trì, cùng với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng, Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu, Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Tân, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng và đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

12. Quyền và nghĩa vụ của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng

Được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng giao nhiệm vụ thực hiện tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 47 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 30 và khoản 45 Điều 1 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024).

13. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

13.1. Quyền và nghĩa vụ chung quy định tại Điều 26 và Điều 31 Luật Đất đai năm 2024.

13.2. Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất.

13.3. Cho thuê quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; cho thuê lại quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất đối với trường hợp được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

13.4. Tặng cho quyền sử dụng đất cho Nhà nước; tặng cho quyền sử dụng đất cho cộng đồng dân cư để xây dựng các công trình phục vụ lợi ích chung của cộng đồng hoặc mở rộng đường giao thông theo quy hoạch; tặng cho quyền sử dụng đất để làm nhà tình nghĩa, nhà tình thương, nhà đại đoàn kết gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

13.5. Thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất tại các tổ chức tín dụng được phép hoạt động tại Việt Nam, tại tổ chức kinh tế khác hoặc cá nhân theo quy định của pháp luật.

13.6. Góp vốn bằng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất với tổ chức trong nước, cá nhân, người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định của pháp luật.

13.7. Thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ, đúng thời gian quy định, ký biên bản đấu giá, ký hợp đồng thuê đất.

13.8. Lập các thủ tục đầu tư xây dựng dự án và tổ chức triển khai xây dựng dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng, có kế hoạch chi tiết thực hiện dự án bảo đảm tính khả thi. Ngoài ra, việc đầu tư xây dựng dự án phải đảm bảo các quy định của pháp luật chuyên ngành khác có liên quan (nếu có) như vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy, an toàn lao động,...

13.9. Thực hiện đúng tiến độ dự án

13.9.1. Thời gian tiến hành thi công xây dựng, hoàn thành cả dự án đưa vào

vận hành, khai thác theo quy định không quá 24 tháng kể từ ngày bàn giao đất ngoài thực địa.

13.9.2. Thời gian tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

13.9.3. Việc gia hạn sử dụng đất được thực hiện trong năm cuối của thời hạn sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024. Người sử dụng đất có nhu cầu gia hạn sử dụng đất phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn chậm nhất là 06 tháng trước khi hết thời hạn sử dụng đất. Quá thời hạn phải nộp hồ sơ đề nghị gia hạn mà người sử dụng đất không nộp hồ sơ đề nghị gia hạn thì không được gia hạn sử dụng đất, trừ trường hợp bất khả kháng. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thu hồi đất theo quy định của Luật này.

13.9.4. Trường hợp không được gia hạn sử dụng đất, người sử dụng đất có trách nhiệm xử lý tài sản gắn liền với đất để hoàn trả mặt bằng cho Nhà nước. Quá thời hạn 24 tháng kể từ thời điểm hết thời hạn sử dụng đất mà người sử dụng đất không xử lý tài sản thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất; trường hợp phải phá dỡ, chủ sở hữu tài sản phải chịu chi phí phá dỡ.

13.9.5. Chủ đầu tư chịu trách nhiệm vận hành dự án sau khi hoàn thành, đảm bảo xử lý hết lượng chất thải nuôi tôm công nghệ cao khi tiếp nhận theo hợp đồng đã ký kết.

13.9.6. Chủ đầu tư phải hoàn trả mặt bằng và tự chịu trách nhiệm về toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng, chi phí tháo dỡ công trình và các chi phí về cải tạo, phục hồi môi trường... có liên quan trong trường hợp dự án đầu tư không đáp ứng các yêu cầu về bảo vệ môi trường trong quá trình vận hành dự án theo hợp đồng đã ký với cơ quan có thẩm quyền của tỉnh Sóc Trăng.

13.10. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

14. Trách nhiệm của Sở Nông nghiệp và Môi trường

14.1. Trình Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng ban hành quyết định cho thuê đất; tổ chức thực hiện việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định.

14.2. Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh hoặc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định.

14.3. Ký hợp đồng thuê đất.

14.4. Cùng với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh và Ủy ban nhân dân xã Vĩnh

Tân, thị xã Vĩnh Châu tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

15. Nội dung khác

15.1. Căn cứ Phương án đấu giá quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá từ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chuyển đến; phối hợp với các Sở, ngành liên quan thẩm định nhu cầu sử dụng đất, điều kiện cho thuê đất để thực hiện dự án, chuyển kết quả thẩm định về Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

15.2. Các nội dung khác liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất không được nêu cụ thể tại Phương án này thì được thực hiện theo quy định hiện hành của Nhà nước./.