

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

Số: 1287/QĐ-UBND

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

Sóc Trăng, ngày 02 tháng 6 năm 2025

HỎA TỐC

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 148.726 m² đất thuộc thửa đất số 38, 52, 146 và 176, tờ bản đồ số 71, 68, 67 và 70, tọa lạc tại thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/02/2025;

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 đầu tư ngày 17/6/2020;

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

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 32/2024/NĐ-CP ngày 15/3/2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023;

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc giao 148.726 m² đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Sóc Trăng quản lý;

Căn cứ Quyết định số 367/QĐ-UBND ngày 21/02/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Sóc Trăng năm 2025;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Sóc Trăng tại Tờ trình số 132/TTr-SNNMT-CCQLĐĐ ngày 25/4/2025 và Công văn số 1397/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 14/5/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với 148.726 m² đất thuộc thửa đất số 38, 52, 146 và 176, tờ bản đồ số 71, 68, 67 và 70, tọa lạc tại thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1.

(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 huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, Kho bạc Nhà nước khu vực XVIII, 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. / *[Signature]*

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT. UBND tỉnh;
- Công TTĐT tỉnh;
- Trang TTĐT VPUBND tỉnh;
- Lưu: VT, KT. / *[Signature]*

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



[Signature]
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 148.726 m² đất thuộc thửa đất số 38, 52, 146 và 176, tờ bản đồ số 71, 68, 67 và 70, tọa lạc tại thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng để thực hiện Dự án

Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1

(Kèm theo Quyết định số 1287 /QĐ-UBND ngày 02 / 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 38, 52, 146 và 176, tờ bản đồ số 71, 68, 67 và 70, tọa lạc tại thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.
- 1.2. Diện tích thửa đất: 148.726 m² đất.
- 1.3. Loại đất đấu giá: Đất cụm công nghiệp (SKN).
- 1.4. Tài sản gắn liền với đất: Không có.

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 1.008 tỷ đồng; trong đó, chi phí đầu tư hạ tầng 149 tỷ (căn cứ theo Quyết định số 816/QĐ-BXD ngày 22/8/2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng); chi phí giải phóng mặt bằng 114 tỷ đồng và chi phí đầu tư nhà máy thứ cấp 745 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 tham gia đấu giá (gọi chung là người 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 dựng thực hiện dự án các công trình sản xuất công nghiệp, không thuộc đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định tại điểm 8.2 khoản 8 Phương án này. Đối với 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 lãnh thổ Việt Nam 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.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá bảo đảm theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

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

4.2.2. 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.

4.2.3. 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.

4.5. Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

5. Dự kiến chi phí tổ chức thực hiện đấu giá: 137.646.182 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 và Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21/12/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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: **133.853.400.000 đồng.**

- Giá khởi điểm nêu trên là giá khởi điểm dự kiến; 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.

- 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.

6.2. 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

7.1. Yêu cầu về Quy hoạch: Triển khai dự án theo Quy hoạch được Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách phê duyệt tại Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 09/7/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1 và Cảng tổng hợp Cái Côn huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500 và Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1 và Cảng tổng hợp Cái Côn huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, tỷ lệ 1/500. Trường hợp chủ đầu tư dự án có đề xuất thay đổi các chỉ tiêu quy hoạch, xây dựng đã được phê duyệt thì phải lập hồ sơ, thủ tục trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định.

7.2. Yêu cầu về xây dựng: Tổ chức trúng đấu giá phải lập thủ tục đầu tư xây dựng (hồ sơ thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công, cấp phép xây dựng...), trình cơ quan có thẩm quyền thẩm định, cấp phép (nếu có), theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đồng thời, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cơ bản về sử dụng đất, vệ sinh môi trường, phòng cháy, chữa cháy,... theo quy hoạch chi tiết được duyệt tại Quyết định số 57/QĐ-UBND ngày 18/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Kế Sách.

7.3. Ngành nghề sản xuất đầu tư nhà máy thứ cấp vào Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1 phải phù hợp với ngành nghề đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng phê duyệt tại các Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 về việc thành lập Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1; Quyết định số 1777/QĐ-UBND ngày 06/7/2022 điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2274/QĐ-UBND ngày 04/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc thành lập Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1 và Quyết định số 411/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 điều chỉnh, bổ sung ngành nghề thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp An Lạc Thôn 1, huyện Kế Sách.

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 8.2.2 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 ủy 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 1.008 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.

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 20% tổng mức đầu tư của dự án. Việc chứng minh được thực hiện thông qua các tài liệu sau:

(1) Báo cáo tài chính của hai năm gần nhất và báo cáo tài chính giữa niên độ (nếu có) đều phải được kiểm toán độc lập theo quy định pháp luật.

(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 trong khoảng thời gian từ khi thành lập đến trước hạn chót nhận hồ sơ tham gia đấu giá hoặc báo cáo tài chính giữa niên độ gần nhất trước hạn chót nhận hồ sơ tham gia đấu giá và cả hai trường hợp đều phải được kiểm toán độc lập.

(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) Khả năng huy động vốn: Trong trường hợp vốn chủ sở hữu nhỏ hơn 100% tổng mức đầu tư của dự án, 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 của công ty mẹ hoặc tổ chức khác. Nếu đơn vị cam kết không phải là tổ chức tín dụng, nhà đầu tư cần bổ sung hồ sơ chứng minh năng lực tài chính của bên cam kết, trong đó báo cáo tài chính phải được kiểm toán độc lập, để đảm bảo tính khả thi của cam kết tài chính.

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 thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, 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 thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách 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 thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách.

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.

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.

c) 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.

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

d) Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

đ) Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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 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.

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 huyện Kế Sách nơi có đất trong thời hạn 30 ngày; niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân thị trấn An Lạc Thôn.

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). 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 hủy 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.

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.

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 huyện Kế Sách, Ủy ban nhân dân thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách 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, có kế hoạch chi tiết thực hiện dự án bảo đảm tính khả thi.

13.9. Thực hiện đúng tiến độ dự án

13.9.1. Thời hạn triển khai dự án: Kể từ khi nhận bàn giao đất ngoài thực địa.

13.9.2. Thời gian tiến hành thi công xây dựng, hoàn thành cả dự án đưa vào vận hành, khai thác theo quy định không quá 48 tháng kể từ ngày khởi công.

13.9.3. 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 xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 Luật Đất đai năm 2024 và quy định pháp luật hiện hành.

13.9.4. 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 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 thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế sách 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./.