

## PHƯƠNG ÁN

### Đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đất thực hiện đầu tư dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Hương Trà, thành phố Huế

(Kèm theo Quyết định số 1362/QĐ-UBND ngày 24 tháng 4 năm 2026

của Chủ tịch UBND thành phố Huế)

#### I. ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ:

**1. Tên khu đất:** Khu đất thực hiện dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Hương Trà, thành phố Huế.

**2. Địa điểm khu đất:** Khu đất tọa lạc tại phường Hương Trà, thành phố Huế.

**3. Vị trí khu đất:** Thửa đất số 148, tờ bản đồ số 30, phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà (nay là phường Hương Trà, thành phố Huế) (theo tờ trích đo bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Huế lập ngày 21/4/2025).

**4. Diện tích khu đất đấu giá:** 6.064,1 m<sup>2</sup>.

**5. Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với khu đất:**

- Khu đất đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

- Khu đất sử dụng hạ tầng có sẵn (điện, nước, đường giao thông).

**6. Thông số quy hoạch đầu tư trên khu đất:** Thực hiện theo Quyết định số 1403/QĐ-UBND ngày 29/5/2024 của UBND tỉnh (nay là thành phố Huế) về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu trung tâm thị xã Hương Trà và Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 07/3/2025 của UBND thị xã Hương Trà về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà (nay là phường Hương Trà, thành phố Huế) (tỷ lệ 1/500).

**7. Mục đích sử dụng đất:** Đất thương mại dịch vụ (Đầu tư dự án Trung tâm thương mại dịch vụ).

**8. Thời hạn sử dụng đất:** 50 năm, kể từ ngày ký Quyết định cho thuê đất của Chủ tịch UBND thành phố.

**9. Hình thức thuê đất:** Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện Dự án đầu tư thông qua đấu giá quyền sử dụng đất (theo điểm a khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024).

**10. Mục tiêu Dự án đầu tư trên khu đất:** Hình thành khu trung tâm dịch vụ thương mại tổng hợp phục vụ nhu cầu của người dân địa phương và du khách, góp phần hoàn thiện kết cấu hạ tầng, chỉnh trang đô thị theo quy hoạch.

### **11. Quy mô Dự án đầu tư trên khu đất:**

Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến: Đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà (tỷ lệ 1/500) đã được UBND thị xã Hương Trà phê duyệt tại Quyết định số 276/QĐ-UBND ngày 07/3/2025, với các thông số chính như sau:

- Chức năng khu đất: Đất thương mại dịch vụ.
- Mật độ xây dựng:  $\leq 50\%$ .
- Chiều cao công trình:  $\leq 21,25\text{m}$  ( $\leq 05$  tầng).
- Hệ số sử dụng đất:  $\leq 2,5$  lần.

**12. Tổng mức đầu tư thực hiện Dự án:** Khoảng 118.000.000.000 đồng (Một trăm mười tám tỷ đồng), chưa bao gồm tiền thuê đất.

**13. Tiến độ thực hiện dự án:** Thực hiện theo Quyết định số 870/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Huế về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ tại phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà (nay là phường Hương Trà) đã được chấp thuận tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1186/QĐ-UBND do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là UBND thành phố Huế) chấp thuận ngày 19 tháng 5 năm 2021; cụ thể như sau:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn:

Ngay sau khi được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà đầu tư phải đảm bảo nguồn vốn để triển khai dự án (tiến độ thực tế sẽ do nhà đầu tư được lựa chọn đề xuất), trong đó:

- Vốn tự có của nhà đầu tư: tối thiểu 23,6 tỷ đồng (*chiếm tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư*);
- Vốn huy động hợp pháp khác: tối đa 94,4 tỷ đồng (*chiếm tối đa 80% tổng vốn đầu tư, góp vốn theo tiến độ thực hiện dự án*).

b) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành: Không quá 36 tháng kể từ ngày bàn giao đất trên thực địa.

**14. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:** Thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

**15. Các điều kiện khác để thực hiện dự án đầu tư:**

- Tổ chức kinh tế, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024.
- Có năng lực, kinh nghiệm phù hợp và đáp ứng theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật hiện hành có liên quan.
- Triển khai thực hiện dự án đầu tư đúng theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- Tổ chức thực hiện dự án đúng tiến độ cam kết, tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành: Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật bảo vệ môi trường, Luật Đất đai, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác.

**16. Ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư:** Nhà đầu tư trúng đấu giá để thực hiện Dự án đầu tư được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê không phải ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 30 của Luật Đầu tư năm 2025.

**17. Đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư:** Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 26 Luật đầu tư năm 2025, Nhà đầu tư liên hệ Sở Tài chính để thực hiện theo quy định của pháp luật đầu tư.

## **II. MỨC GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:**

**1. Giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất:** Thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch UBND thành phố về việc quy định giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

**2. Hình thức nộp tiền thuê đất vào Ngân sách Nhà nước:** Nhà đầu tư nộp tiền thuê đất theo kết quả trúng đấu giá và Thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan Thuế.

**3. Dự kiến giá khởi điểm đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất:** Khoảng 31.475.972.000 đồng (*Ba mươi một tỷ bốn trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm bảy mươi hai ngàn đồng*).

**4. Mức thu tiền đặt trước:** Mức thu tiền đặt trước xác định bằng 20% tính trên giá khởi điểm đấu giá cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt.

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thu tiền đặt trước của nhà đầu tư tham gia đấu giá theo đúng quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024. Kể từ khi công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư trúng đấu giá.

**5. Bước giá:** Được xác định tương đương 3% tính trên giá đất khởi điểm đấu giá cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt và tính cho một vòng đấu kể từ vòng đấu thứ 2 trở đi.

## **III. TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:**

Tổ chức đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024, Luật Đất

đai năm 2024, Nghị định số 102/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai và các văn bản pháp luật liên quan; cụ thể một số nội dung như sau:

**1. Cơ quan được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá:**

Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2.

**2. Đơn vị thực hiện cuộc đấu giá:**

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 lựa chọn và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá theo quy định để thực hiện phiên đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất; việc lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

**3. Người được đăng ký tham gia đấu giá (Nhà đầu tư):**

Tổ chức kinh tế, cá nhân thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024, không thuộc trường hợp người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 có nhu cầu sử dụng đất theo đúng mục đích sử dụng đất đấu giá, đúng quy hoạch; thực hiện dự án theo đúng các tiêu chí kêu gọi đầu tư, tuân thủ thực hiện các thủ tục liên quan pháp luật về đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường và các quy định pháp luật hiện hành.

Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật. Đối với 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 thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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 như quy định điều kiện của một tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án này.

**4. Hình thức và phương thức đấu giá:**

Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất công khai, rộng rãi cho các Nhà đầu tư có nhu cầu đủ điều kiện tham gia đấu giá bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục tại phiên đấu giá với phương thức trả giá lên cho đến khi không còn Nhà đầu tư nào tham gia trả giá; Nhà đầu tư được công bố có mức giá trả cao nhất là Nhà đầu tư trúng đấu giá.

**5. Thông báo, niêm yết đấu giá:**

Trên cơ sở Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá và Quyết định đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất của Chủ tịch UBND thành phố; Tổ chức hành nghề đấu

giá tài sản đã được Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 tổ chức lựa chọn và ký Hợp đồng thực hiện cuộc đấu giá thực hiện Thông báo, niêm yết công khai việc đấu giá theo đúng quy định tại Điều 35, Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 21 và khoản 37 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024.

Thời gian niêm yết, Thông báo công khai đảm bảo ít nhất là 30 ngày trước ngày mở cuộc đấu giá. Ngoài việc niêm yết, thông báo công khai việc đấu giá tại các địa điểm, các phương tiện truyền thông theo đúng quy định, thông tin đấu giá được đăng tải lên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, Cổng thông tin điện tử thành phố Huế, Trang thông tin điện tử phường Hương Trà.

## **6. Điều kiện được tham gia đấu giá:**

Các đối tượng quy định tại Khoản 3 Mục III nêu trên được tham gia đấu giá khi đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 3, 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; tại Khoản 1, 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (*được sửa đổi, bổ sung tại điểm a khoản 6 Điều 13 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026*), cụ thể như sau:

6.1. Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành (*có quy định về các loại giấy tờ kèm theo Phiếu Đăng ký*); trong đó có nội dung nhà đầu tư chấp nhận giá khởi điểm và Phương án đấu giá đã được phê duyệt, cam kết nộp tiền thuê đất theo đúng thời hạn quy định, sử dụng đất đúng mục đích thuê đất, đúng quy hoạch, đúng các quy định của Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ môi trường và các văn bản pháp luật khác có liên quan; thực hiện đầu tư xây dựng Dự án đảm bảo tổng mức đầu tư, đúng hồ sơ thiết kế được phê duyệt, đảm bảo chất lượng công trình và tiến độ đưa dự án vào hoạt động theo quy định.

6.2. Đối với tổ chức tham gia đấu giá phải có hồ sơ chứng minh có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án phải phù hợp với dự án đầu tư và tình hình thực tế của địa phương, cụ thể: Nhà đầu tư phải cung cấp tài liệu chứng minh đã hoàn thành (hoặc đang thực hiện) các dự án có cùng lĩnh vực, quy mô tương đương hoặc có hợp đồng hợp tác đầu tư với đơn vị có kinh nghiệm thực hiện trong các dự án tương tự.

6.3. Nhà đầu tư có phương án đầu tư khả thi và hiệu quả dự án được thể hiện qua Báo cáo dự án đầu tư phù hợp với các thông số quy hoạch và đảm bảo các yêu cầu theo Phương án đấu giá này, bao gồm thuyết minh và các bản vẽ dự án; Dự án đầu tư phải thể hiện tính hiệu quả kinh tế - xã hội (*giải quyết việc làm cho lao động, nộp ngân sách, các chỉ số kinh tế hiệu quả, hiệu quả sử dụng đất cao, đảm bảo môi trường và các vấn đề khác theo quy định*), phù hợp với mục tiêu kêu gọi đầu tư của thành phố.

6.4. Có cam kết tổng vốn đầu tư thực hiện Dự án khoảng 118.000.000.000 đồng trở lên (*chưa bao gồm tiền thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư*) và có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của Dự án đầu tư:

a) Nhà đầu tư có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn thuộc sở hữu để thực hiện Dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của Dự án tức là 23.600.000.000 đồng (*Hai mươi ba tỷ sáu trăm triệu đồng*) trở lên thể hiện qua báo cáo giải trình năng lực tài chính của Nhà đầu tư, đính kèm tài liệu chứng minh hợp pháp khác theo quy định của Luật Đầu tư.

- Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định trên cơ sở các số liệu tài chính của nhà đầu tư trong Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ theo quy định của pháp luật đã được kiểm toán (nếu có); trường hợp Nhà đầu tư là doanh nghiệp mới thành lập trong năm thì vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư được xác định căn cứ vào Báo cáo tài chính đã được cơ quan kiểm toán độc lập kiểm toán trong khoảng thời gian kể từ thời điểm thành lập đến trước thời điểm báo cáo tham gia đấu giá hoặc Báo cáo tài chính giữa niên độ tại thời điểm gần nhất trước thời điểm báo cáo tham gia đấu giá.

- Đối với nhà đầu tư là cá nhân thì có các giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu bằng tiền mặt, vốn tiền gửi ngân hàng,... đảm bảo theo quy định nói trên;

- Nhà đầu tư có văn bản chứng minh nguồn vốn chủ sở hữu nói trên chưa được sử dụng cho các dự án khác để chứng minh năng lực tài chính. Trường hợp tại cùng một thời điểm, Nhà đầu tư tham gia nhiều Dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh mục dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác, bảo đảm tổng vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án và khoản đầu tư tài chính dài hạn khác theo quy định.

b) Có cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ; cam kết hỗ trợ tài chính của tổ chức tài chính; bảo lãnh về năng lực tài chính của nhà đầu tư để thực hiện Dự án đầu tư đối với phần vốn còn lại (*bao gồm cả tiền thuê đất*) ngoài vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư để thực hiện dự án.

6.5. Có cam kết tiến độ thực hiện dự án theo tiến độ quy định tại Quyết số 870/QĐ-UBND ngày 01/4/2025 của UBND thành phố Huế chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đối với dự án Trung tâm thương mại dịch vụ tại phường Tứ Hạ, thị xã Hương Trà (nay là phường Hương Trà, thành phố Huế); thể hiện qua Bảng tiến độ thực hiện Dự án chi tiết đến từng hạng mục công trình và số tiền đầu tư phù hợp với tiến độ đầu tư từng hạng mục công trình đó.

6.6. Có văn bản cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai (*đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước*) nhưng đã chấp hành xong quyết định,

bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm nộp hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá đối với trường hợp nhà đầu tư đang sử dụng đất do Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư khác.

6.7. Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện như quy định điều kiện của một tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án này. 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. Thời hạn thành lập tổ chức kinh tế theo thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quy định tại điểm b Khoản 2 Mục IV Phương án này.

6.8. Thực hiện nộp đầy đủ hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nói trên và nộp đầy đủ các khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

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 Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2. Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 có trách nhiệm chủ trì, mời các Sở, ngành liên quan tổ chức xét duyệt điều kiện được tham gia đấu giá thực hiện dự án đầu tư của các nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 6 Mục III của Phương án này, trừ điều kiện nộp khoản tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá do Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm xem xét theo quy định. Ngay sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện được tham gia đấu giá, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 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. Thời điểm xét duyệt các điều kiện được tham gia đấu giá thực hiện chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày tổ chức cuộc 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 tổ chức cuộc đấu giá.

### **7. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá:**

- Phiên đấu giá được tổ chức khi có ít nhất từ hai (02) nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá trở lên có hồ sơ đăng ký đáp ứng các điều kiện theo quy định tại Khoản 6 Mục III của Phương án này và có ít nhất hai (02) nhà đầu tư tham gia phiên đấu giá;

- Trường hợp sau khi đưa ra đấu giá lần thứ 01 nhưng không thành theo quy định của Luật Đất đai 2024, Luật Đấu giá tài sản 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024 thì tiếp tục tổ chức đấu giá lần thứ 02;

- Trường hợp sau khi đưa ra đấu giá 02 lần nhưng không thành theo quy định thuộc trường hợp đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá hoặc không có nhà đầu tư tham gia đấu giá thì Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND thành phố tổ chức thực hiện theo quy định.

- Trường hợp sau khi đưa ra đấu giá 02 lần nhưng không thành trừ 02 trường hợp đấu giá không thành nói trên, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 tiếp tục tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

### **8. Mức thu tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá:**

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm thu tiền bán hồ sơ tham gia đấu giá với mức thu theo quy định hiện hành.

### **9. Thời gian tổ chức đấu giá:**

Thời gian thực hiện đấu giá trong năm 2026 và những năm tiếp theo cho đến khi văn bản pháp luật liên quan có sự thay đổi.

### **10. Trình tự tổ chức phiên đấu giá:**

Thực hiện theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024.

## **IV. CÔNG NHẬN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ, NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ, QUYẾT ĐỊNH CHO THUÊ ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG KHU ĐẤT, BÀN GIAO KHU ĐẤT, KÝ KẾT HỢP ĐỒNG THUÊ ĐẤT, XỬ LÝ VIỆC KHÔNG ĐƯA ĐẤT VÀO SỬ DỤNG HOẶC CHẬM TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT:**

### **1. Công nhận kết quả trúng đấu giá:**

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá, biên bản cuộc đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2.

- Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả cuộc đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 lập hồ sơ, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất.

### **2. Nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước:**

a) Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND thành phố, Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 có trách nhiệm Thông báo cho Nhà đầu tư trúng đấu giá được biết để liên hệ làm thủ tục và nộp đủ số tiền trúng đấu giá vào ngân sách thành phố. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt cọc của Nhà đầu tư trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo đúng quy định.

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND thành phố, cơ quan Thuế có trách nhiệm gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho nhà đầu tư trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các khoản thuế, lệ phí liên quan theo quy định.

b) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá:

- Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào Ngân sách thành phố theo thời hạn nộp tiền tại Thông báo của cơ quan Thuế. Kho bạc Nhà nước tại thành phố Huế và cơ quan Thuế theo dõi việc nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước theo đúng quy định.

- Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất (*thực hiện theo điểm b khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; khoản 3 Điều 43 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; điểm a khoản 2 Điều 5 và điểm b khoản 3 Điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số Điều của Luật quản lý thuế*):

+ Đợt 1: Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá liên hệ với Kho bạc Nhà nước tại thành phố Huế (hoặc cơ quan được Kho bạc Nhà nước tại thành phố Huế ủy nhiệm thu) nộp 50% số tiền trúng đấu giá (đã bao gồm số tiền đặt cọc mà nhà đầu tư đã nộp);

Quá thời hạn nộp tiền đợt 1, Nhà đầu tư trúng đấu giá chưa nộp đủ 50% số tiền trúng đấu giá nói trên thì ngoài số tiền chưa nộp, Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp thêm tiền chậm nộp đối với số tiền chưa nộp theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

+ Đợt 2: Chậm nhất là 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp 50% số tiền trúng đấu giá còn lại vào Ngân sách thành phố.

c) Nếu quá thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành Thông báo của cơ quan thuế, nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá vào Ngân sách Nhà nước theo quy định thì cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND thành phố hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc (không tính lãi) theo quy định.

### **3. Quyết định cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bàn giao khu đất tại thực địa, ký Hợp đồng thuê đất:**

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày Nhà đầu tư hoàn thành nộp tiền trúng đấu giá vào Ngân sách thành phố, cơ quan Thuế thành phố Huế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc Nhà đầu tư đã hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan Thuế, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất, ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá theo quy định. Đồng thời Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất và phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức bàn giao đất trên thực địa, trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho nhà đầu tư trúng đấu giá; chi phí liên quan đến việc đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá là cá nhân thì Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất, ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá đăng ký thành lập, đồng thời Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất đối với tổ chức kinh tế này theo quy định.

Trường hợp cá nhân trúng đấu giá để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện như quy định điều kiện của một tổ chức kinh tế tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án này trong thời hạn nộp tiền trúng đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 2 Mục IV này thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND thành phố ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Nhà đầu tư trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp nhà đầu tư trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì nhà đầu tư được hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc (không tính lãi) theo quy định.

**4. Xử lý việc không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất:** Thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

### **V. HỦY KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ:**

1. Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp sau:

a) Hợp đồng dịch vụ đấu giá bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

b) Hợp đồng dịch vụ đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của Pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e Khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

c) Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong trường hợp đấu giá tài sản Nhà nước khi có một trong các căn cứ quy định tại Khoản 6 Điều 33 của Luật Đấu giá tài sản;

d) Người có tài sản đấu giá, Nhà đầu tư tham gia đấu giá, Nhà đầu tư trúng đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá, nâng giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản;

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

a) Nhà đầu tư trúng đấu giá không nộp đủ tiền trúng đấu giá vào ngân sách thành phố trong thời gian 90 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá;

b) Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì trong vòng 90 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá 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.

3. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm a, b, c, d khoản 1 Mục này thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau diện tích đất và tiền đã nộp. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

4. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại Khoản 1 Mục này thì Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2 báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc tổ chức đấu giá lại được thực hiện như đối với đấu giá lần đầu.

## **VI. XỬ LÝ KHOẢN TIỀN ĐẶT TRƯỚC KHI TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ CHO THUÊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:**

1. Nhà đầu tư tham gia đấu giá khu đất được hoàn trả khoản tiền đặt trước trong các trường hợp sau:

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không trúng đấu giá được hoàn trả tiền đặt trước sau khi cuộc đấu giá kết thúc. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc đấu giá kết thúc;

- Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá nhưng rút lại đăng ký trong thời hạn hoàn tất thủ tục đăng ký tham gia đấu giá;

- Nhà đầu tư đã đăng ký tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá trong trường hợp có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản đã niêm yết, thông báo công khai;

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã nộp khoản tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá trong trường hợp bất khả kháng;

2. Nhà đầu tư tham gia đấu giá khu đất không được hoàn trả tiền đặt trước và khoản tiền đặt trước được nộp toàn bộ vào Ngân sách Nhà nước trong các trường hợp sau:

- Nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu 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 2016 được sửa đổi bổ sung tại điểm e, điểm g Khoản 5 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

- Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối nhận kết quả trúng đấu giá, từ chối ký Biên bản đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất;

- Nhà đầu tư tham gia đấu giá trả giá cao nhất mà rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá.

## **VII. NGUỒN KINH PHÍ, CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN VIỆC ĐẤU GIÁ:**

1. Nguồn kinh phí đảm bảo cho hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất: Dự toán ngân sách Nhà nước hàng năm giao cho Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng khu vực 2.

2. Chi phí dịch vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá: Thực hiện theo quy định hiện hành.

## **VIII. XỬ LÝ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐẤU GIÁ SỬ DỤNG ĐẤT:**

Số thu tiền thuê đất thực tế được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định./.