

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện đầu tư dự án
Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà
Triệu và sân bóng đá phường Võ Dạ, thành phố Huế**

(Kèm theo Quyết định số 2457/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2026

của Chủ tịch UBND thành phố Huế)

I. ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ:

1. Tên khu đất: Khu đất dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dạ, thành phố Huế.

2. Địa điểm khu đất: Khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá thuộc phường Võ Dạ, thành phố Huế.

3. Vị trí khu đất: Khu 1 là khu sân bóng đá phường Võ Dạ thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 22; khu 2 ở vị trí phía Bắc trục đường trung tâm nối từ đường Bà Triệu vào nhà thi đấu thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ địa chính số 102; khu 3 ở vị trí phía nam trục đường trung tâm nối từ đường Bà Triệu vào nhà thi đấu thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ địa chính số 108, phường Võ Dạ, thành phố Huế.

4. Diện tích khu đất: gồm 03 khu đất với tổng diện tích 25.663,4 m², trong đó:

- Diện tích khu 1 – diện tích: 6.071,4m²;
- Diện tích khu 2 – diện tích: 8.678,3m²;
- Diện tích khu 3 – diện tích: 10.913,7m².

(Theo Trích lục Bản đồ địa chính Khu đất dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dạ, thành phố Huế tỷ lệ 1/1000 do Văn phòng đăng ký đất đai lập ngày 20/3/2026);

4.1. Diện tích đất giao cho nhà đầu tư (có thu tiền sử dụng đất) để xây dựng và kinh doanh nhà ở thương mại: 12.920,21 m², bao gồm:

- Diện tích đất nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse): 8.969,17 m²;
- Diện tích đất xây dựng nhà ở biệt thự: 1.358,37 m²;
- Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 2.592,67 m²;

4.2. Diện tích giao cho nhà đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh và bàn giao lại cho Nhà nước quản lý (sau khi nhà đầu tư hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án): 12.743,19 m² (trong đó có phần

diện tích 4.725,98 m² cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối nhà chung cư hỗn hợp, khối nhà ở thấp tầng nằm phía dưới lòng đất của phần đất quy hoạch xây dựng công trình công cộng gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh theo Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê).

5. Tài sản gắn liền với khu đất: Tài sản gắn liền với đất tại khu đất đã được phá dỡ, huỷ bỏ trước khi tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Công văn số 3092/UBND-NĐ ngày 19/3/2025 của UBND thành phố Huế. Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được theo dõi trên sổ sách kế toán tại thời điểm thực hiện phá dỡ, huỷ bỏ (theo quy định tại điểm đ khoản 7 Điều 13 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025, điểm đ, e khoản 7 Điều 37 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ).

6. Hạ tầng kỹ thuật gắn liền với khu đất: Khu đất tiếp giáp với đường Hà Huy Tập, Tổ Hữu, Bùi San, đường nối từ đường Bà Triệu vào nhà thi đấu Bà Triệu. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường này đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh; tuy nhiên đường nối từ đường Bà Triệu vào nhà thi đấu Bà Triệu, đường Hà Huy Tập chưa hoàn thiện lộ giới theo quy hoạch được duyệt; hệ thống thoát nước ngầm trong khu đất, trạm biến áp cấp điện cho khu vực chưa đúng tuyến, đúng vị trí theo quy hoạch. Nhà đầu tư trúng đấu giá phải đầu tư hoàn chỉnh lộ giới các tuyến đường bên ngoài phạm vi khu đất được giao, đầu tư hoàn trả hệ thống hạ tầng kỹ thuật như thoát nước, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật khác liên quan đến các tuyến đường, trạm biến áp cấp điện, đảm bảo khớp nối các hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài phạm vi dự án được giao, đảm bảo thống nhất, đồng bộ với quy hoạch tổng mặt bằng đã được UBND thành phố Huế (cũ) phê duyệt.

7. Thông số quy hoạch đầu tư trên khu đất: Thực hiện theo Quyết định số 12238/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2024 của UBND thành phố Huế (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Xuân Phú (nay là phường Võ Dạ), thành phố Huế.

8. Mục đích sử dụng đất: Căn cứ theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại – dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dạ, thành phố Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 và Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Xuân Phú (nay là phường Võ Dạ), thành phố Huế được UBND thành phố (cũ) phê duyệt

tại Quyết định số 12238/QĐ-UBND ngày 30/12/2024 và quy định chi tiết loại đất trong nhóm đất phi nông nghiệp tại Điều 5 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, mục đích sử dụng đất của khu đất đấu giá như sau:

8.1. Đất ở đô thị: 12.920,21 m²; trong đó:

- Đất xây dựng nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse): 8.969,17 m²;
- Đất xây dựng nhà ở biệt thự: 1.358,37 m²;
- Đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 2.592,67 m²;

8.2. Đất công trình giao thông: 10.270,82 m²;

8.3. Đất công trình năng lượng, chiếu sáng công cộng (*trạm biến áp*): 78,89 m²;

8.4. Đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng (*cây xanh, vườn hoa*): 2.393,48 m².

9. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của Chủ tịch UBND thành phố (*theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai, điểm d khoản 1 Điều 9 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025*).

9.1. Đối với đất ở đô thị, thời hạn giao đất cho nhà đầu tư để hoạt động thực hiện dự án là 50 năm; khi nhà đầu tư đã đầu tư xây dựng và bán nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất thì người mua nhà ở được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng ổn định lâu dài (*quy định tại khoản 1 Điều 171 và khoản 2 Điều 174 Luật Đất đai năm 2024*). Chủ sở hữu căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận với thời hạn ổn định lâu dài (*theo quy định tại điểm c Khoản 3, Điều 92 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP*).

9.2. Đối với phần diện tích mở rộng công trình ngầm của khối nhà chung cư hỗn hợp, khối nhà ở thấp tầng nằm phía dưới lòng đất của phần đất quy hoạch xây dựng công trình công cộng gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh theo Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt: Thời hạn cho nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê đất theo thời hạn thực hiện dự án được phê duyệt là 50 năm. Đối với công trình khác, thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai.

10. Hình thức sử dụng đất:

10.1. Đối với phần diện tích đất ở đô thị: Nhà đầu tư trúng đấu giá được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất với thời hạn 50 năm thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

10.2. Đối với phần diện tích đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật gồm đất xây dựng đường giao thông, cây xanh, xây dựng hệ thống cấp điện, chiếu sáng (gồm trạm biến áp), cấp nước, thoát nước,...nằm ngoài phạm vi đất nhà ở chung cư: Nhà đầu tư trúng đấu giá được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi dự án theo đúng quy hoạch và hồ sơ thiết kế được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nhà đầu tư bàn giao toàn bộ công trình hạ tầng kỹ thuật này cho Nhà nước để tổ chức quản lý, vận hành, khai thác sau khi hoàn thành, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của dự án.

10.3. Đối với phần diện tích 4.725,98 m² xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối nhà chung cư, khối nhà ở thấp tầng (theo Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt) nằm phía dưới lòng đất của phần diện tích đất quy hoạch xây dựng công trình công cộng gồm công trình hạ tầng kỹ thuật, đường giao thông, cây xanh (*thuộc quỹ đất bàn giao lại cho Nhà nước quản lý*): Nhà đầu tư trúng đấu giá được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 50 năm (*Theo quy định tại điểm c khoản 7 Điều 98 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, phần diện tích này không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; được chứng nhận sở hữu công trình ngầm dưới mặt đất nếu nhà đầu tư có yêu cầu*).

11. Mục tiêu dự án: Cụ thể hóa Quy hoạch phân khu Khu trung tâm phía Đông thành phố Huế, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (cũ); từng bước hoàn thiện các định hướng phát triển không gian đô thị, góp phần hoàn chỉnh hệ thống kết cấu hạ tầng theo định hướng của thành phố Huế. Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ và có chất lượng cao phù hợp quy hoạch. Khai thác nâng cao hiệu quả sử dụng đất, xây dựng đô thị hiện đại, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá. Tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

12. Quy mô dự án: Theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại – dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Vỹ Dạ, thành phố Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 27/2/2026 và Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Tổ hợp khu nhà ở, thương mại – dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Xuân Phú, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 12238/QĐ-UBND ngày 30/12/2024.

Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đóng khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án (khoảng 2.584,042 m²) để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Thời điểm nộp tiền

tương đương giá trị (20%) quỹ đất ở theo quy định của Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ. Số tiền mà Nhà đầu tư trúng đấu giá phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật Nhà ở, pháp luật Đất đai và các quy định có liên quan khác.

13. Tổng vốn đầu tư của dự án: Khoảng **998.917.939.000 đồng** (*Bằng chữ: Chín trăm chín mươi tám tỷ, chín trăm mười bảy triệu, chín trăm ba mươi chín nghìn đồng*). Tổng vốn đầu tư của dự án không bao gồm tiền sử dụng đất và tiền hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi thực hiện dự án.

14. Tiến độ thực hiện dự án: Thực hiện theo Quyết định số 737/QĐ-UBND ngày 27/02/2026 của UBND thành phố về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dạ, thành phố Huế, cụ thể:

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: 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 triển khai dự án, trong đó:

- + Vốn tự có của nhà đầu tư: 199.783.588.000 đồng (tối thiểu 20% tổng vốn đầu tư dự kiến);

- + Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng khác: 799.134.351.000 đồng (tối đa 80% tổng vốn đầu tư dự kiến).

- Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa dự án vào hoạt động: Tổng thời gian thực hiện dự án không quá 60 tháng kể từ ngày được giao đất; trong đó khởi công chậm nhất trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày được giao đất.

- Sơ bộ phương án phân kỳ đầu tư hoặc phân chia dự án thành phần: Nhà đầu tư được lựa chọn thực hiện dự án được phép phân kỳ đầu tư trong quá trình thực hiện dự án

(Thời gian trên không tính trường hợp bất khả kháng hoặc do nguyên nhân khách quan được cấp có thẩm quyền cho phép).

15. Ký quỹ bảo đảm thực hiện dự án đầu tư: Nhà đầu tư trúng đấu giá 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.

16. Đăng ký cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư: Sau khi có Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Quyết định giao đất, cho thuê đất, trường hợp thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo quy định tại Điều 26 Luật Đầu tư 2025, nhà đầu tư liên hệ Sở Tài chính để thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật đầu tư.

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

- Nhà đầu tư có trách nhiệm 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 và kinh doanh 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 Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Về bảo vệ môi trường và phòng cháy chữa cháy: Nhà đầu tư thực hiện theo đúng các quy định Pháp luật hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện dự án, trường hợp phát sinh đất đào phải đổ thải, Nhà đầu tư có trách nhiệm thực hiện theo quy định về quản lý chất thải rắn tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 07/3/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh (nay là thành phố Huế).

- Nhà đầu tư xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy hoạch chi tiết được duyệt (bao gồm Trạm biến áp), nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được 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.

- Sau khi hoàn thành thực hiện dự án, nhà đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ hoàn thành dự án đề nghị UBND phường Võ Dạ, các Sở chuyên ngành (theo quy định tại Quyết định số 48/2016/QĐ-UBND ngày 20/7/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế *(nay là UBND thành phố)* hoặc có văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) tổ chức nghiệm thu bàn giao và quản lý các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc dự án theo quy định.

- Việc nghiệm thu, bàn giao nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án phải được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở, pháp luật về xây dựng và quy định khác của pháp luật có liên quan; bảo đảm chất lượng, an toàn trong xây dựng, vận hành, khai thác, sử dụng công trình, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy và bảo vệ môi trường.

- Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và phải bảo hành đối với công trình chuyển giao theo quy định của pháp luật. Đối với công trình đã qua sử dụng, trước khi chuyển giao phải tiến hành đánh giá chất lượng, giá trị và hoàn thành các công tác bảo trì cần thiết. Đối với các công trình hạ tầng kỹ thuật chưa chuyển giao thì chủ đầu tư có trách nhiệm quản lý và đảm bảo chất lượng vận hành.

- Đối với công trình nhà ở, nhà đầu tư thực hiện chuyển nhượng nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất theo các quy định của Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023. Nhà đầu tư

không được phân lô bán nền, phải xây dựng nhà ở theo Giấy phép xây dựng được cấp. Nhà đầu tư trúng đấu giá chỉ được phép kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác liên quan. Nhà đầu tư có văn bản báo cáo định kỳ tiến độ đầu tư xây dựng gửi cơ quan chuyên môn về xây dựng để theo dõi, kiểm tra quá trình triển khai thực hiện.

- Không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại dự án này.

- Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai và pháp luật khác có liên quan.

II. GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ TRỊ HOÀN TRẢ CỦA TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC:

1. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất:

Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện đầu tư dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dã thực hiện theo Quyết định của Chủ tịch UBND thành phố về việc quy định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư dự án nói trên.

2. Hình thức nộp tiền sử dụng đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất từng đợt vào ngân sách Nhà nước theo kết quả trúng đấu giá và Thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất của cơ quan Thuế.

3. Dự kiến số thu tiền thuê đất đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất:

Dự kiến số thu tiền thuê đất để đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư dự án Tổ hợp khu nhà ở, thương mại - dịch vụ tại khu đất trước nhà thi đấu Bà Triệu và sân bóng đá phường Võ Dã khoảng 378.196.000.000 đồng.

4. Mức thu tiền đặt trước:

Mức thu tiền đặt trước được xác định bằng 20% tính trên giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất 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 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản 2016. 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:

Bước giá được xác định tương đương 2% trên tổng số tiền tính theo giá khởi điểm đấu giá đã được Chủ tịch UBND thành phố phê duyệt và tính cho một vòng đấu kể từ vòng đấu thứ 2 trở đi.

6. Đơn giá thuê đất xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối nhà chung cư, khối nhà ở thấp tầng theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt:

Đơn giá thuê đất được tính bằng 15% của đơn giá trúng đấu giá đất trên bề mặt (*đơn giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất của các công trình trên mặt đất gồm các khối có ký hiệu: OTM-1 đến OTM-6, OHH và OBT*) với hình thức thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê có cùng mục đích sử dụng và thời hạn sử dụng đất của dự án (*theo quy định tại khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; Điều 3 Quyết định số 48/2026/QĐ-UBND ngày 10/6/2026 của UBND thành phố Huế về việc quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất để xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với phần diện tích đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Huế*)."

7. Giá trị tài sản gắn liền với đất:

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm hoàn trả giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được theo dõi trên sổ sách kế toán tại thời điểm thực hiện phá dỡ, huỷ bỏ (*theo quy định tại điểm đ khoản 7 Điều 13 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 và điểm đ, điểm e khoản 7 Điều 37 Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ*).

Giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất được theo dõi trên sổ sách kế toán tại thời điểm thực hiện phá dỡ, huỷ bỏ là 2.333.326.425 đồng (*Theo Quyết định số 1659/QĐ-UBND ngày 12/7/2023 của UBND thành phố Huế, Công văn số 3092/UBND-ND ngày 19/3/2025 của UBND thành phố, Công văn số 624/STC-QLG&CS ngày 28/3/2025 của Sở Tài chính và Công văn số 211/SNNMT-PTQĐ ngày 14/3/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường*). Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế.

8. Giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội:

Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm đóng khoảng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án (khoảng 2.584,042 m²) theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở năm 2023 và tại khoản 1 Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ. Số tiền mà Nhà đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật Nhà ở, pháp luật Đất đai và các quy định có liên quan khác.

Số tiền mà Nhà đầu tư phải nộp tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 1 Điều 1 Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10/10/2025 của Chính phủ, bao gồm:

- Tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai (*Giá trúng đấu giá là giá đã bao gồm tạm tính khoản tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án (khoảng 2.584,042 m²)).*

- Số tiền tương đương chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xác định bằng tỷ lệ của 20% diện tích đất ở trên tổng diện tích đất của dự án nhân với tổng chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án tính theo suất vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm tính tiền sử dụng đất theo quy định.

Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải dành để xây dựng nhà ở xã hội vào ngân sách Nhà nước theo Thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế.

III. TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện 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, Luật Đất đai năm 2024, 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, Nghị định 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 khác, cụ thể một số nội dung như sau:

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế.

2. Đơn vị thực hiện phiên đấu giá:

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế lựa chọn và ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá theo quy định để thực hiện phiên đấu giá 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 tham gia đấu giá (nhà đầu tư):

Tổ chức thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại theo quy định tại khoản 2, khoản

3 Điều 119, tại khoản 1 Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024, đủ điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, có ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản, có nhu cầu thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch, các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã được UBND thành phố phê duyệt và quy định tại Phương án đấu giá; đồng thời đáp ứng các điều kiện tham gia đấu giá theo đúng Phương án này và các quy định pháp luật hiện hành.

Tổ chức tham gia đấu giá không thuộc trường hợp người không được đăng ký tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 38 Luật Đấu giá tài sản; không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản.

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.

4. Hình thức và phương thức đấu giá:

Đấu giá quyền sử dụng đất công khai, rộng rãi cho các nhà đầu tư có nhu cầu bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp theo từng vòng, liên tục với phương thức trả giá lên cho đến khi không còn nhà đầu tư nào yêu cầu đấu giá tiếp, nhà đầu tư có mức giá trả cao nhất là nhà đầu tư trúng đấu giá.

5. Thông báo, niêm yết đấu giá và tiếp nhận hồ sơ:

Trên cơ sở Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định phê duyệt giá khởi điểm đấu giá, Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất của UBND thành phố; Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đã được Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế lựa chọn theo quy định có trách nhiệm sau:

- Thông báo, niêm yết công khai liên tục thông tin việc đấu giá theo đúng quy định tại Điều 35 và 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 01/2016/QH14 ngày 27/6/2024. 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 thông tin điện tử thành phố Huế, Trang thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế (website: <http://www.snnmt.hue.gov.vn>).

- Thực hiện bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá tại trụ sở của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng quy định tại khoản 2b và 2c Điều 38 Luật Đấu giá tài sản 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 23 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 27/6/2024.

6. Điều kiện được tham gia đấu giá:

Tổ chức quy định tại khoản 3 Mục III nêu trên đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ, tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định và được tham gia đấu giá khi hồ sơ đăng ký đáp ứng đầy đủ các yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định: tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024; tại khoản 1 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 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ; tại khoản 1 Điều 36 Luật Nhà ở năm 2023; tại khoản 1, khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và các quy định pháp luật liên quan, 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 thực hiện phiên đấu giá 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 Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, 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 Phương án đấu giá và quy hoạch xây dựng chi tiết thực hiện Dự án đầu tư.

6.2. Có Báo cáo đề xuất 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 thiết kế 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 môi trường và các vấn đề liên quan khác theo quy định)*, phù hợp với mục tiêu kêu gọi đầu tư của thành phố.

6.3. Có cam kết tiến độ thực hiện dự án theo tiến độ quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 737/QĐ-UBND của UBND thành phố cấp lần đầu ngày 27/02/2026, 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.

6.4. Có cam kết tổng mức đầu tư thực hiện dự án đề xuất trong hồ sơ tham gia đấu giá tối thiểu 998.917.939.000 đồng *(không bao gồm tiền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư và tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất)* và có năng lực tài chính để đảm bảo việc sử dụng đất theo tiến độ của Dự án đầu tư đề xuất:

a) Nhà đầu tư có hồ sơ, giấy tờ chứng minh vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của Dự án đề xuất trong hồ sơ tham

gia đấu giá; 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 đã được kiểm toán.

- 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) Nhà đầu tư có hồ sơ, tài liệu chứng minh tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu bảo đảm theo đúng Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 27/4/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.

c) 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 của dự án, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền hoàn trả giá trị tài sản trên đất ngoài vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án.

6.5. Tổ chức tham gia đấu giá phải có hồ sơ chứng minh năng lực và kinh nghiệm trong việc phát triển dự án để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở *(theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở)*:

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. Có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với ngành nghề kinh doanh bất động sản theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

6.8. Có cam kết không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.9. Thực hiện nộp đầy đủ hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và nộp khoản tiền đặt trước 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 nhà đầu tư tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế. Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế có trách nhiệm chủ trì, phối hợp với các Sở, ngành liên quan tổ chức xét duyệt điều kiện được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất 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 theo quy định.

Ngay sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện được tham gia đấu giá, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế thông báo cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và nhà đầu tư 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 nhà đầu tư 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.

7. Điều kiện tổ chức phiên đấu giá khu đất:

- 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 yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá 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 và Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản năm 2016 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND thành phố xem xét, chỉ đạo 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, Trung tâm Phát triển quỹ đất tiếp tục tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

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

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm thu tiền bán hồ sơ mời 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 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 số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật số 37/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 27/6/2024.

IV. CÔNG NHẬN KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ; NỘP TIỀN TRÚNG ĐẤU GIÁ, TIỀN HOÀN TRẢ GIÁ TRỊ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, TIỀN TƯƠNG ĐƯƠNG GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT 20% TRONG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CỦA DỰ ÁN; QUYẾT ĐỊNH GIAO ĐẤT, CHO THUÊ ĐẤT, CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, BÀN GIAO THỰC ĐỊA KHU ĐẤT; XỬ LÝ VIỆC KHÔNG ĐƯA ĐẤT VÀO SỬ DỤNG HOẶC CHẠM TIẾN ĐỘ SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Công nhận kết quả đấu giá:

- Trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển kết quả đấu giá, biên bản phiên đấu giá, danh sách người trúng đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế.

- Trong thời hạn không quá 02 (hai) ngày làm việc, kể từ ngày nhận bàn giao hồ sơ và Biên bản kết quả phiên đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất lập hồ sơ, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố ký ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Nộp tiền trúng đấu giá, tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất và tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án vào Ngân sách Nhà nước:

a) Căn cứ Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND thành phố, Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 và tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất. 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 sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho nhà đầu tư trúng đấu giá nộp đủ số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất vào Ngân sách Nhà nước 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 Nhà nước 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 quy định tại điểm a, điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025, điểm a khoản 4 Điều 21, điểm a khoản 3 Điều 43 Nghị định 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ và điểm a khoản 2 Điều 5, điểm b khoản 3, điểm a, điểm b khoản 4 Điều 18 Nghị định 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 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 nhưng không quá 60 ngày 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 Nhà nước.

c) Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất, tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án vào Ngân sách Nhà nước theo đúng thời hạn quy định của việc nộp tiền trúng đấu giá nói trên.

d) 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 tiền hoặc 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 giao đất, cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất tại thực địa:

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhà đầu tư hoàn thành nộp tiền trúng đấu giá, tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất và tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án vào Ngân sách Nhà nước, cơ quan thuế và Kho bạc nhà nước tại thành phố Huế 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, tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất và tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án theo đúng quy định.

Sau khi đã nhận được thông báo của cơ quan thuế và Kho bạc nhà nước tại thành phố Huế, Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND thành phố ban hành Quyết định giao đất, 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. Sở Nông nghiệp và Môi trường ký Hợp đồng thuê đất, 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, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do Nhà đầu tư trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

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 TRÚNG ĐẤU GIÁ:

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

a) 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 tổ chức trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b Khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi bổ sung tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

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

c) Trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm 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. Trong trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 1 Mục này thì các Bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau tài sản đã nhận và số tiền đã nộp. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

3. Trường hợp kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm b, c khoản 1 Mục này thì Trung tâm Phát triển quỹ đất báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND thành phố thực hiện việc 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 QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. 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 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, 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 khoản 2 Mục này. Thời hạn hoàn trả tiền đặt trước chậm nhất là 03 ngày làm việc kể từ ngày phiên đấu giá kết thúc.

2. Người 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 phiên 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;
- Nhà đầu tư được công bố trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá từ chối kết quả trúng đấu giá,
- Nhà đầu tư trúng đấu giá từ chối ký Biên bản đấu giá;
- 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế.

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

VIII. XỬ LÝ SỐ THU TIỀN TRÚNG ĐẦU GIÁ, TIỀN HOÀN TRẢ GIÁ TRỊ TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, TIỀN TƯƠNG ĐƯƠNG GIÁ TRỊ QUỸ ĐẤT 20% TRONG DIỆN TÍCH ĐẤT Ở CỦA DỰ ÁN:

Số thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất và tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án được nộp vào Ngân sách nhà nước theo quy định./.