

Số:1905 /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày 03 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tô hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

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

Căn cứ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Quyết định 816/QĐ-UBND ngày 27 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang;

Căn cứ Kế hoạch số 5342/KH-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh

Khánh Hòa; Kế hoạch số 5774/KH-UBND ngày 18 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 5342/KH-UBND ngày 06 tháng 5 năm 2025 của UBND tỉnh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Văn bản số 5325/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 15 tháng 10 năm 2025 và Văn bản số 6189/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 30 tháng 10 năm 2025,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

Điều 2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất Khánh Hòa tổ chức triển khai thực hiện Phương án nêu tại Điều 1 theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Công Thương; Trưởng Thuế tỉnh Khánh Hòa; Chủ tịch UBND phường Nha Trang; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Khánh Hòa; Thủ trưởng các ngành, các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Thường trực Tỉnh ủy (báo cáo);
- Thường trực HĐND tỉnh (báo cáo);
- Chủ tịch UBND tỉnh (báo cáo);
- Ban Pháp chế HĐND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Trung tâm Công báo và Cổng thông tin điện tử tỉnh;
- Lưu: VT, KN, TV.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Hòa Nam

PHƯỜNG AN

**Đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại,
dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất 48-48A đường Trần Phú,
phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 03/11/2025
của Chủ tịch UBND tỉnh Khánh Hòa)*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 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;
- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17/11/2016; Luật sửa đổi, bổ
sung một số điều của Luật đấu giá tài sản số 37/2024/QH15 ngày 27/6/2024;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định
về giá đất;
- 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 số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định
về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định
về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân
cấp trong lĩnh vực đất đai;
- Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi,
bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
- 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;
- 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;

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

- Quyết định số 42/2024/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Khánh Hòa quy định quy trình luân chuyển hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch chung Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa đến năm 2040;

- Quyết định 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang;

- Quyết định số 3303/QĐ-UBND ngày 16/11/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc thu hồi đất giao cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Ngân hàng và Phát triển Nông thôn Việt Nam sử dụng do vi phạm pháp luật về đất đai và giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Khánh Hòa để quản lý;

- Kế hoạch số 5342/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa và Kế hoạch số 5774/KH-UBND ngày 18/10/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về điều chỉnh, bổ sung Kế hoạch số 5342/KH-UBND ngày 06/5/2025 của UBND tỉnh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa;

- Văn bản số 2925/VPCP-QHĐP ngày 08/4/2025 của Văn phòng Chính phủ về việc thông báo ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Chính phủ Hồ Đức Phớc;

- Văn bản số 2741/UBND-XDND ngày 26/8/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất số 48-48A Trần Phú, phường Nha Trang;

- Văn bản số 5720/UBND-XDND ngày 17/10/2025 của UBND tỉnh về việc đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu đất số 48-48A Trần Phú, phường Nha Trang;

- Bản đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Khánh Hòa lập ngày 30/10/2007 và Trích lục bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai Khánh Hòa cung cấp ngày 08/9/2025.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Vị trí, diện tích, loại đất, tài sản gắn liền với đất, quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất

1.1 Vị trí khu đất

Vị trí khu đất tại địa chỉ số 48-48A đường Trần Phú, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa; khu đất có vị trí tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc: tiếp giáp đường Nguyễn Thị Minh Khai;
- + Phía Nam: tiếp giáp Khách sạn Novotel;
- + Phía Đông: tiếp giáp đường Trần Phú;
- + Phía Tây: tiếp giáp Khu dân cư.

1.2. Diện tích khu đất

Khu đất có diện tích: 3.642,2m².

1.3. Loại đất, mục đích sử dụng đất

- Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ.
- Mục đích sử dụng: xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp.

1.4. Hiện trạng, nguồn gốc khu đất và tài sản gắn liền với đất

- Hiện trạng khu đất: có tài sản gắn liền trên đất.
- Nguồn gốc đất: đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất Khánh Hòa quản lý.
- Tài sản trên đất: Trên khu đất có phần móng cọc khoan nhồi bê tông cốt thép của khối nhà 18 tầng (theo thiết kế nhà khách UBND tỉnh), tường rào, nhà bảo vệ và nhà khách Hải quan cũ.

Người trúng đấu giá phải mua toàn bộ tài sản hiện có trên đất bao gồm: phần móng của nhà khách UBND tỉnh đã thi công, nhà khách Hải quan cũ, nhà bảo vệ, tường rào. Tổng giá trị tài sản hiện có trên đất là: 13.339.158.800 đồng.

1.5. Quy hoạch xây dựng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch xây dựng:

Theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Nha Trang đến năm 2040 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 259/QĐ-TTg ngày 31/3/2024, khu đất thuộc quy hoạch Khu đất trung tâm đô thị.

Theo đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư các phường Tân Lập – Lộc Thọ - Phước Tiến, thành phố Nha Trang đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025, khu đất nằm trong ô đất ký hiệu DL-A6.02A thuộc quy hoạch đất dịch vụ du lịch:

- + Diện tích đất dịch vụ du lịch: 3.646,26 m² (phần còn lại 12,24 m² thuộc quy hoạch giao thông).
- + Cốt xây dựng: + 4,40m (theo hệ tọa độ VN-2000).
- + Lộ giới: Đường Trần Phú quy hoạch rộng 26,0m; Đường Nguyễn Thị Minh Khai quy hoạch rộng 20,0m; Góc vát giữa 2 đường: 5m*5m.
- + Chỉ giới đường đỏ: cách tim đường Trần Phú: 13,0m; cách tim đường

Nguyễn Thị Minh Khai: 10m.

- + Mật độ xây dựng gộp tối đa : 80%.
- + Hệ số sử dụng đất tối đa : 13 lần.
- + Số tầng cao tối đa : 40 tầng.
- + Số tầng hầm tối đa : 04 tầng.
- Quy hoạch sử dụng đất:

Theo Quyết định số 2978/QĐ-UBND ngày 31/10/2022 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất thành phố Nha Trang đến năm 2030: lô đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.

Căn cứ khoản 4 Điều 66 Luật Đất đai năm 2024 thì không phải lập quy hoạch sử dụng đất cấp huyện (do đã có quy hoạch phân khu được phê duyệt). Khu đất thuộc điểm e khoản 1 Điều 217 Luật Đất đai năm 2024 nên không yêu cầu điều kiện có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm cấp huyện.

2. Thông tin về dự án đầu tư

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp thương mại, dịch vụ du lịch cao cấp tại khu đất 48-48A Trần Phú.

- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng tòa nhà có công năng phục vụ mục đích thương mại, du lịch hiện đại, cao cấp để kinh doanh theo quy định của pháp luật có liên quan. Cung cấp các dịch vụ tại tòa nhà để phục vụ nhu cầu về du lịch, lưu trú, nghỉ dưỡng, thương mại như dịch vụ chăm sóc sức khỏe, nhà hàng ăn uống, trưng bày và bán sản phẩm, bar, phòng hội nghị, bể bơi, gym...

- Quy mô dự án: 3.642,2m².

- Vốn đầu tư dự án: Nguồn vốn đầu tư ngoài ngân sách, do người trúng đấu giá thực hiện.

- Tổng mức đầu tư tối thiểu của dự án: 1.180.929.000.000 đồng.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm.

- Tiến độ thực hiện dự án: Trong vòng 04 năm kể từ ngày Nhà đầu tư trúng đấu giá được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định cho thuê đất để thực hiện dự án. Cụ thể:

+ Tiến độ góp vốn để thực hiện dự án: Trong vòng 01 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất;

+ Tiến độ huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án;

+ Tiến độ thực hiện các thủ tục pháp lý đầu tư và cấp phép xây dựng: Trong vòng 01 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất;

+ Tiến độ xây dựng cơ bản và hoàn thành đưa công trình vào hoạt động,

khai thác vận hành: Trong vòng 03 năm kể từ ngày được cấp phép xây dựng.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất phải thực hiện Dự án theo đúng tiến độ, đảm bảo đúng theo quy định của Luật Đầu tư, Luật Đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành. Trường hợp Nhà đầu tư vi phạm tiến độ thực hiện Dự án mà không được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận điều chỉnh tiến độ theo quy định, thì sẽ bị xem xét thu hồi đất, chấm dứt hoạt động dự án đầu tư, hoặc xử lý theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và các pháp luật có liên quan theo quy định pháp luật.

3. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

3.1. Hình thức cho thuê đất

Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

3.2. Thời hạn sử dụng đất

Thời hạn sử dụng đất là 50 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất.

4. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá dự kiến trong Quý IV năm 2025 và tháng 1 năm 2026.

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

5.1. Đối tượng được tham gia đấu giá

Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là tổ chức, cá nhân (gọi là Nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai, Luật Đấu giá tài sản và văn bản hướng dẫn pháp luật khác có liên quan thì đăng ký tham đấu giá quyền sử dụng đất.

Những người không được đăng ký tham gia đấu giá: theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

5.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai.
- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.
- Có năng lực, kinh nghiệm trong phát triển dự án.
- 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 giao đất, cho thuê 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.

- 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.

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

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

- Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư (kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; dịch vụ lưu trú ngắn ngày...).

b) Cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải có đủ các điều kiện sau đây:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai.

- Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư.

- Phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ. 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.

Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế 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 thì cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc.

- Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

c) Điều kiện năng lực tài chính, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của Nhà đầu tư tham gia đấu giá

Năng lực tài chính: Nhà đầu tư phải đáp ứng các điều kiện tại khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2023.

- Nhà đầu tư phải chứng minh vốn chủ sở hữu tối thiểu của nhà đầu tư (kèm theo hồ sơ) để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án, được xác định căn cứ vào:

+ Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Trường hợp nhà đầu tư là tổ chức mới thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

+ Các giấy tờ khác có liên quan để chứng minh vốn chủ sở hữu theo quy định pháp luật.

Các báo cáo do nhà đầu tư cung cấp phải bảo đảm tuân thủ các quy định pháp luật về tài chính, kế toán, phản ánh tình hình tài chính riêng của nhà đầu tư mà không phải tình hình tài chính của một chủ thể liên kết như công ty mẹ hoặc công ty con hoặc công ty liên kết với nhà đầu tư.

Nhà đầu tư chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của các số liệu, tài liệu cung cấp liên quan đến vốn chủ sở hữu, phân bổ vốn chủ sở hữu cho các dự án đang thực hiện và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có).

- Nhà đầu tư phải cung cấp cam kết nguồn cung cấp tài chính, tín dụng để thực hiện dự án:

+ Đối với vốn chủ sở hữu: Văn bản cam kết bảo đảm đủ vốn chủ sở hữu theo phương án tài chính cho dự án của đại diện chủ sở hữu, chủ sở hữu hoặc công ty mẹ kèm theo các tài liệu chứng minh về thẩm quyền ký cam kết.

+ Đối với vốn vay: Văn bản cam kết cung cấp tài chính của ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc bên cho vay khác theo quy định của pháp luật kèm theo các tài liệu chứng minh thẩm quyền của người ký cam kết.

- Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đầu tư nhiều dự án và các khoản đầu tư tài chính dài hạn khác (nếu có), nhà đầu tư lập danh sách dự án đang thực hiện 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.

- Kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu giá được thể hiện thông qua số

dự án hoặc gói thầu/hợp đồng mà nhà đầu tư tham gia với vai trò là chủ đầu tư hoặc nhà đầu tư góp vốn chủ sở hữu hoặc nhà thầu chính thực hiện dự án; hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo các tiêu chí sau:

+ Tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm thực hiện các dự án căn cứ vào lĩnh vực; quy mô đầu tư; thời gian và mức độ hoàn thành công trình, dự án, gồm các tiêu chí sau đây:

- + Kinh nghiệm đầu tư, xây dựng công trình, dự án.
- + Kinh nghiệm vận hành, kinh doanh công trình, dự án.
- + Kinh nghiệm của nhân sự chủ chốt, trang thiết bị chuyên dùng trong trường hợp pháp luật quản lý ngành, lĩnh vực có yêu cầu.

Nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác đã phối hợp tham gia thực hiện dự án để chứng minh kinh nghiệm.

- 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.

- Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản.

- 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.

Đối với nhà đầu tư là cá nhân thì năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư là giấy xác nhận tại thời điểm gần nhất của ngân hàng thương mại nơi nhà đầu tư mở tài khoản để xác nhận nhà đầu tư có số dư tiền gửi đảm bảo nguồn vốn chủ sở hữu theo quy định.

6. Hồ sơ tham gia đấu giá và kiểm tra điều kiện người tham gia đấu giá

6.1. Hồ sơ tham gia đấu giá

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch được duyệt; không 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; thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ đối với trường hợp cá nhân tham gia đấu giá; mua toàn bộ tài sản trên đất với giá trị 13.339.158.800 đồng.

b) 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.

Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

6.2. Kiểm tra điều kiện người tham gia đấu giá

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 người có tài sản đấu giá (gửi đến Sở Nông nghiệp và Môi trường).

UBND tỉnh Khánh Hòa giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tư pháp tổ chức kiểm tra 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.

7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

- Chi phí cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá: Thực hiện theo 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.

- Giá dịch vụ đấu giá tài sản: Thực hiện theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá.

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

8.1. Dự kiến giá khởi điểm

Giá khởi điểm do cơ quan có thẩm quyền quyết định theo quy định tại Điều 160 Luật Đất đai.

Hồ sơ xác định giá khởi điểm đấu giá căn cứ theo thông tin từ hồ sơ quy hoạch phân khu 1/2000 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 27/3/2025.

Trường hợp Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất lập quy hoạch chi tiết 1/500 (quy hoạch tổng mặt bằng) khu đất, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà hệ số sử dụng đất của khu đất được phê duyệt cao hơn hệ số sử dụng đất theo hồ sơ quy hoạch phân khu đã phê duyệt và làm căn cứ xác định giá khởi điểm thì xác định lại tiền thuê đất phải nộp bổ sung theo quy định tại điểm 1.2 khoản 1 Điều 36 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

8.2. Khoản tiền đặt trước phải nộp

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước để tham gia đấu giá bằng 20% tổng giá trị thửa đất tính theo giá khởi điểm theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ.

8.3. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

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 tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất và tiền mua tài sản trên đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người đã trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất theo thông báo.

Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền thuê đất, người đã trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại theo thông báo.

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 sử dụng đất.

Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền theo thông báo, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá 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.

8.4 Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

Thực hiện theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 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.

9. Một số quy định khác

9.1. Hình thức, phương thức và bước giá đấu giá

a) Hình thức đấu giá: đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

b) Phương thức đấu giá: theo phương thức trả giá lên.

Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá phải được quy định trong Quy chế phiên đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết.

Trình tự đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá: áp dụng theo khoản 1, khoản 2 Điều 42 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 26 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

c) Bước giá đấu giá: Bước giá là mức chênh lệch giữa lần trả giá đầu tiên so với giá khởi điểm hoặc giữa lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề.

Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm báo cáo Chi tịch UBND tỉnh để quyết định áp dụng bước giá hoặc không áp dụng bước giá. Chủ tịch UBND tỉnh thông báo bằng văn bản về việc áp dụng bước giá tại các vòng đấu giá cho đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và được quy định trong hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản.

9.2. Lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá thực hiện phiên đấu giá

Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện phiên 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.

9.3 Cho thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi nhận được thông báo của cơ quan thuế về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền thuê đất và tiền mua tài sản trên đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai thực hiện các công việc quy định tại khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai. Chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất, UBND phường Nha Trang tổ chức bàn

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

9.4 Trách nhiệm của Nhà đầu tư trúng đấu giá

Thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, cụ thể:

- Thực hiện dự án theo đúng tiến độ, quy mô, yêu cầu về kiến trúc và cảnh quan đô thị đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; đảm bảo an ninh quốc phòng trong khu vực biên giới biển;
- Bảo đảm năng lực tài chính để triển khai dự án đồng bộ, đúng quy hoạch, không để xảy ra tình trạng chậm tiến độ, bỏ hoang hoặc sử dụng sai mục đích;
- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định.

10. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Trung tâm Phát triển quỹ đất Khánh Hòa - địa chỉ: số 13B Hoàng Hoa Thám, phường Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

11. Các vấn đề khác có liên quan

Các nội dung khác liên quan đến việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất không được quy định tại phương án đấu giá này thì được thực hiện theo các quy định hiện hành./.