

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT
THÀNH PHỐ HUẾ

Số: 106/TP-DVĐG

Huế, ngày 18 tháng 11 năm 2025

ĐẾN Số:.....
Ngày: 19/11/2025
Chuyên:.....
Số và ký hiệu HS:.....

THÔNG BÁO

Về việc đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án
Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn
Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế phối hợp với Công ty đầu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị tổ chức đầu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cụ thể như sau:

I. ĐẶC ĐIỂM KHU ĐẤT ĐẦU GIÁ:

1. **Tên khu đất:** Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

2. **Địa điểm khu đất:** Số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân và số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

3. **Vị trí khu đất:** Khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 525, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 50 Trần Cao Vân thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ địa chính số 17; khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ địa chính số 17, phường Phú Hội (nay là phường Thuận Hóa).

4. **Diện tích khu đất:** 17.225,4 m², trong đó:

- Diện tích đất nằm trong chỉ giới quy hoạch là: 11,8 m²;

- Diện tích đất nằm ngoài chỉ giới quy hoạch là: 17.213,6 m²;

Diện tích khu đất đầu giá là: 17.213,6 m²;

(Theo 03 trích lục Bản đồ địa chính hiện trạng 03 Khu đất số 27, 29, 31 Trần Cao Vân, khu đất số 50 Trần Cao Vân và khu đất số 09 Nguyễn Tri Phương, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập hoặc Tờ Bản đồ địa chính Khu đất tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai - Sở Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 23/7/2025).

4.1. Diện tích đất giao cho nhà đầu tư để xây dựng và kinh doanh nhà ở thương mại: 13.344,18 m², bao gồm:

- Diện tích đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7633,71 m²;

- Diện tích đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47 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: 3.869,42 m² ; trong đó có phần diện tích 608,92 m² quy hoạch đất làm đường giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày

29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025 theo hình thức thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê.

5. Tài sản gắn liền với khu đất: Theo số liệu tài sản chuyển giao tại Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10 tháng 02 năm 2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế quản lý và số liệu tài sản bàn giao của Công an thành phố Huế theo Công văn số 12507/CATP-HC ngày 03/11/2025.

Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất (không thông qua đấu giá) theo quyết định giá bán của Sở Nông nghiệp và Môi trường (theo quy định tại điểm đ khoản 7 Điều 13 Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 của Chính phủ).

6. Hạ tầng kỹ thuật gắn liền với khu đất: Khu đất tiếp giáp với đường Trần Cao Vân, Đội Cung và Nguyễn Tri Phương. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật các tuyến đường này đã được đầu tư hoàn chỉnh, thuận lợi cho việc đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án.

7. Thông số quy hoạch đầu tư trên khu đất: Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025.

8. Mục đích sử dụng đất:

8.1. Đất ở đô thị: 13.344,18 m², bao gồm:

- Đất xây dựng nhà ở chung cư hỗn hợp: 7.633,71 m²;
- Đất xây dựng nhà ở liền kề: 5.710,47 m²;

8.2. Đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao thông, cây xanh: 3.869,42 m²; trong đó có phần diện tích 608,92 m² đất làm đường giao thông cho nhà đầu tư thuê phần dưới lòng đất để xây mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt.

9. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định giao đất, cho thuê đất của UBND thành phố (theo quy định tại khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai 2024).

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 (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024); 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 (theo quy định tại Khoản 1 Điều 171 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 chung cư hỗn hợp ký hiệu A1 dưới lòng đất của đất giao thông: 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 (theo quy định tại Khoản 3 Điều 27 Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Khoản 2 Điều 3 Quyết định số 91/2024/QĐ-UBND ngày 29/11/2024 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về

việc quy định mức tỷ lệ (%) tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế).

10. Hình thức sử dụng đất:

10.1. Đối với phần diện tích 13.344,18 m² 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 3.869,42 m² 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, 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 608,92 m² xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 (theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) được phê duyệt) nằm phía dưới lòng đất của phần diện tích đất quy hoạch làm đường giao thông (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: Hình thành tổ hợp khu nhà ở thương mại dạng chung cư và một phần nhà ở kết hợp kinh doanh (shophouse) phục vụ nhu cầu ở của người dân và nhu cầu mua sắm của khách du lịch; 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 Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND thành phố Huế phê duyệt tại Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn (quy hoạch tổng mặt bằng) khu nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân; số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế được UBND quận Thuận Hóa phê duyệt tại Quyết định số 10847/QĐ-UBND ngày 29/11/2024; đính chính tại Quyết định số 999/QĐ-UBND ngày 05/03/2025.

Về quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không bố trí quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại khu đất thực hiện dự án. 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 2.668,8 m²) theo quy định tại khoản 3 Điều 83 Luật Nhà ở 2023. 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 **1.191.986.000.000 đồng** (*Bằng chữ: Một nghìn một trăm chín mươi một tỷ, chín trăm tám mươi sáu triệu đồng*). Tổng vốn đầu tư của dự án chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và tiền mua tài sản gắn liền với đất thuộc phạm vi dự án.

14. Tiến độ thực hiện dự án: Thực hiện theo Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế, cụ thể:

- Tiến độ góp vốn và tiến độ dự kiến huy động các nguồn vốn: Ngay sau khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt kết quả 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: 238.397.000.000 đồng (tối thiểu 20% tổng mức đầu tư dự kiến);

- + Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng và các nguồn vốn hợp pháp khác: 953.589.000.000 đồng (tối đa 80% tổng mức 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 72 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: Không phân kỳ đầu tư.

(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 43 của Luật Đầu tư năm 2020.

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 37 Luật Đầu tư 2020, 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 trúng đấu giá 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 triển khai 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 Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Thuế và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Về phòng cháy chữa cháy: Nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thực hiện theo đúng các quy định tại Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy.

- Về bảo vệ môi trường: Theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường năm 2020 và Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Nghị định số 25/2025/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường. Nhà đầu tư trúng đấu giá sau khi được công nhận kết quả trúng đấu giá liên hệ Sở Nông nghiệp và Môi trường để được hướng dẫn.

- Trường hợp cho tổ chức, cá nhân nước ngoài sở hữu nhà ở thì phải thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở và các pháp luật có liên quan khác.

- Sau khi hoàn thành thực hiện dự án (theo tiến độ quy định tại Quyết định số 2002/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND thành phố), chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ hoàn thành dự án đề nghị UBND thành phố Huế, các Sở chuyên ngành 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 pháp luật hiện hành. Nội dung nghiệm thu và bàn giao công trình HTKT thực hiện theo quy định.

- 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.

- 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.

18. Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng tài sản đấu giá: Quyết định số 2579/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh về việc tiếp nhận, chuyển giao tài sản công: 14 cơ sở nhà, đất do Bộ Công an quản lý trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 348/QĐ-UBND ngày 10/02/2025 của UBND thành phố về việc phê duyệt điều chỉnh phương án sắp xếp lại, xử lý tài sản công và chuyển giao về địa phương quản lý, xử lý các khu nhà đất do Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý; Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; Quyết định số 3352/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND thành phố Huế về việc quy định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; Quyết định số 1188/QĐ-SNNMT ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế; Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 11/11/2025 của UBND thành phố Huế về việc phê duyệt đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất, cho thuê đất thực

hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

II. MỨC GIÁ KHỞI ĐIỂM, TIỀN ĐẶT TRƯỚC, BƯỚC GIÁ, TIỀN MUA HỒ SƠ THAM GIA ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT, GIÁ BÁN TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT VÀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC:

1. Mức giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất:

Căn cứ theo Quyết định số 3352/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của UBND thành phố Huế về việc Quy định giá đất để đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế:

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất ở ($13.344,18 \text{ m}^2$): **525.000.000.000 đồng** (Năm trăm hai mươi lăm tỉ đồng); Tương ứng với giá đất cụ thể để đấu giá quyền sử dụng đất ở: $39.342.994 \text{ đồng/m}^2$.

Các mức giá nêu trên chưa bao gồm các loại thuế, phí theo quy định.

2. Mức thu tiền đặt trước: 105.000.000.000 đồng. (Một trăm lẻ năm tỷ đồng).

3. Bước giá: 10.500.000.000 đồng (Mười tỷ, năm trăm triệu đồng) được tính cho một vòng đấu kể từ vòng đấu thứ 2 trở đi.

4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ

5. Đơn giá thuê đất xây dựng mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt:

Về giá trị quyền sử dụng đất đối với phần mở rộng công trình ngầm của khối chung cư ký hiệu A1 (theo Đồ án Quy hoạch chi tiết rút gọn được phê duyệt) được nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, đơn giá thuê đất được tính bằng 15% của đơn giá trúng đấu giá đất trên bề mặt (đơn giá trúng đấu giá của khối chung cư ký hiệu A1).

6. Giá bán tài sản gắn liền với đất:

Căn cứ theo Quyết định số 1188/QĐ-SNNMT ngày 07/11/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế:

Giá bán tài sản gắn liền với đất (tài sản trên đất) tại các cơ sở nhà đất số 27, 29, 31, 50 Trần Cao Vân, số 09 Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa để bán cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án là **94.854.148.288 đồng** (Chín mươi tư tỷ, tám trăm năm mươi bốn triệu, một trăm bốn mươi tám ngàn, hai trăm tám mươi tám đồng).

Mức giá nêu trên chưa bao gồm các loại thuế, phí theo quy định.

7. Giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án:

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 $2.668,8 \text{ m}^2$) theo quy định tại Khoản 3 Điều 83 Luật nhà ở 2023. 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, các quy định sửa đổi, bổ sung cho phép áp dụng và các quy định có liên quan khác. Thời điểm xác định giá trị quỹ đất này tính tại thời điểm dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật

(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).

Giá khởi điểm đấu giá và 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 2.668,8 m²). Phần bổ sung (nếu có) được xác định theo quy định tại thời điểm hoàn thành hạ tầng kỹ thuật dự án và các quy định điều chỉnh cho phép áp dụng (nếu có).

Sau khi nhà đầu tư được giao đất để thực hiện dự án đầu tư và dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thì tiến hành xác định giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở của dự án. Giá trị quỹ đất 20% được xác định theo khoản 5, Điều 6, Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

- Trường hợp giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở được xác định tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án có giá trị cao hơn giá trị quỹ đất 20% được xác định tương ứng theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung phần chênh lệch tăng vào ngân sách nhà nước theo quy định.

- Trường hợp giá trị quỹ đất 20% trong tổng diện tích đất ở được xác định tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự án có giá trị thấp hơn giá trị quỹ đất 20% được xác định tương ứng theo quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì nhà đầu tư không phải nộp bổ sung giá trị và Nhà nước không hoàn lại phần giá trị giảm (nếu có) cho nhà đầu tư.

- Thời hạn xác định giá trị 20% trong tổng quỹ đất ở tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thực hiện không quá 60 ngày kể từ ngày công trình được kiểm tra xác nhận của cơ quan quản lý chuyên ngành theo quy định.

III. 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 đấu giá được UBND thành phố Huế ban hành tại Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24/7/2025 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.

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.

IV. ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ:

Các đối tượng quy định tại **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; 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:

1. Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu do Công ty phát hành (có quy định về các loại giấy tờ kèm theo Đơn); 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.

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 được UBND thành phố Huế ban hành tại Quyết định số 2317/QĐ-UBND ngày 24/7/2025, 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.

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 2002/QĐ-UBND của UBND thành phố cấp lần đầu ngày 30/6/2025, 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.

4. Có cam kết tổng mức đầu tư thực hiện dự án đề xuất trong hồ sơ tham gia đấu giá tối thiểu 1.191.986.000.000 đồng (chưa bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư và tiền mua 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 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 mua tài sản gắn liền với đất ngoài vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư để thực hiện dự án.

5. Tổ chức tham gia đấu giá phải có năng lực và kinh nghiệm trong việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại (theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai và điểm c khoản 2 Điều 35 của Luật Nhà ở).

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.

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.

8. 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, Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị 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 điều kiện nêu trên, 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 Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị 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.

Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị 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.

V. THỜI GIAN THAM KHẢO, CÁCH THỨC ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ, BÁN, TIẾP NHẬN HỒ SƠ ĐẤU GIÁ VÀ NHẬN TIỀN ĐẶT TRƯỚC:

1. Thời gian, địa điểm xem tài sản: Trong giờ hành chính từ ngày 18/11/2025 cho đến 17h00 ngày 04/12/2025 tại Khu đất dự án đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu đất thuộc đường Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương, phường Thuận Hóa, thành phố Huế.

Khách hàng có quyền xem hoặc không xem tài sản đấu giá. Người đăng ký tham gia đấu giá không xem tài sản thì hoàn toàn chịu trách nhiệm về thông tin liên quan đến tài sản đấu giá và không có quyền khiếu nại về việc này. Mọi thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo bằng văn bản cho Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị giải quyết trước 15 (mười lăm) ngày mở cuộc đấu giá. Nếu như không có khiếu nại gì thì người đăng ký tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi khiếu nại về thông tin liên quan đến tài sản trong cuộc đấu giá hoặc sau khi cuộc đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

2. Thời gian, địa điểm xem các văn bản pháp lý liên quan: Trong giờ hành chính từ ngày 18/11/2025 cho đến 17h00 ngày 04/12/2025 tại Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị và Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Huế.

3. Cách thức Đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá đủ thành phần hồ sơ theo quy định tại trụ sở Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị.

* **Hồ sơ mời tham gia đấu giá bao gồm:** Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu); Quy chế cuộc đấu giá; Tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá.

* **Hồ sơ tham gia đấu giá:**

Tổ chức đăng ký tham gia đấu giá nộp hai bộ (02 bộ) hồ sơ được niêm phong cho công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị.

Hồ sơ bao gồm Phiếu đăng ký tham gia đấu giá; tất cả văn bản, giấy tờ, tài liệu chứng minh quy định tại **Mục IV** Thông báo này được lập thành 02 bộ có nội dung như nhau, sắp xếp theo thứ tự, đóng thành tập nộp trực tiếp theo thời gian và địa điểm đã thông báo.

4. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trong giờ hành chính từ ngày 18/11/2025 cho đến 17h00 ngày 04/12/2025 tại Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị.

5. Thời gian, địa điểm nộp tiền đặt trước: Từ 08h00 ngày 18/11/2025 cho đến 17h00 ngày 18/12/2025.

Khách hàng nộp tiền đặt trước bằng cách chuyển khoản hoặc nộp tiền vào tài khoản **Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị:**

- Số tài khoản **118000137557** tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nam Thừa Thiên Huế.

* **Nội dung nộp tiền đặt trước:** “*Tên tổ chức tham gia đấu giá – Nộp tiền đặt trước đấu giá quyền sử dụng đất tại khu đất Trần Cao Vân và Nguyễn Tri Phương*”

* Người tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước trước thời gian quy định là tự nguyện và tự chịu trách nhiệm về khoản tiền đặt trước đã nộp.

* Tiền đặt trước được xác nhận có trong tài khoản của Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị và kèm theo giấy nộp tiền trước 17h00 ngày 18/12/2025.

VI. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ:

Thời gian tổ chức đấu giá: 08h00 ngày 20/12/2025.

Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại hội trường Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị – Địa chỉ: LK16-10 - Khu đô thị BGI, phường Thanh Thủy, thành phố Huế.

VII. HÌNH THỨC ĐẤU GIÁ, PHƯƠNG THỨC ĐẤU GIÁ:

1. Hình 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.

2. Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

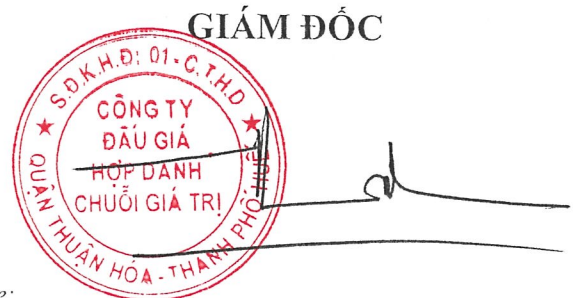
VIII. ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ:

- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế - Địa chỉ: Số 23 Trần Cao Vân, phường Thuận Hóa, thành phố Huế. Số điện thoại: 0234.3898926. Website: batdongsan.hue.gov.vn.

- Công ty đấu giá hợp danh Chuỗi Giá Trị - Địa chỉ: LK16-10 - Khu đô thị BGI, phường Thanh Thủy, thành phố Huế. Số điện thoại: 02343.895.995 hoặc: 0915745252. Website:chuoigiatri.com.vn

Nơi nhận:

- Cổng đấu giá tài sản quốc gia – Bộ Tư pháp;
- Trang thông tin điện tử về tài sản công (<http://taisancong.vn>);
- Cổng TTĐT thành phố Huế;
- Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Huế;
- UBND phường Thuận Hóa;
- Trang thông tin điện tử Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố Huế (website: <http://www.snnmt.hue.gov.vn>);
- Trang thông tin giao dịch bất động sản thành phố Huế (website: <http://www.batdongsan.hue.gov.vn>);
- Niêm yết công khai tại: Trung tâm PTQĐ, Công ty ĐGHD Chuỗi Giá Trị, UBND phường Thuận Hóa, nơi tổ chức phiên đấu giá
- Người tham gia đấu giá;
- Lưu VT; Hs.



Vũ Thị Hoa Huyền