

Số: /QĐ-UBND

Khánh Hòa, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc điều chỉnh Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phức hợp Mũi Cỏ - Bãi Rạn tại đảo Hòn Tre, 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 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 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 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;

Căn cứ Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phức hợp Mũi Cỏ - Bãi Rạn tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1939/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phức hợp Mũi Cỏ - Bãi Rạn tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;

Xét đề nghị của Trung tâm Phát triển quỹ đất Khánh Hòa tại Văn bản số 166/TTPTQĐ-KHTC ngày 10 tháng 02 năm 2026.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Điều chỉnh một số nội dung tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phức hợp Mũi Cỏ - Bãi Rạn tại đảo Hòn Tre, phường Vĩnh Nguyên, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa ban hành kèm theo Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Khánh Hòa (được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1939/QĐ-UBND ngày 06/11/2025), cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh mục 5.1 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất từ:

*“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 Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, 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.”*

Thành:

*“Đối tượng được tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án là tổ chức (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 Nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản, 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.”*

2. Điều chỉnh mục 5.2 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất từ:

“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 giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và 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 khu 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 điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.

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

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 giao đất, cho thuê đất quy định tại Điều 119 và 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 sử dụng đất, 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

- 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 15% tổng mức đầu tư của dự án là: 626.559.300.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm hai mươi sáu tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, ba trăm nghìn đồng), 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.

+ Trường hợp tại cùng một thời điểm nhà đầu tư tham gia đấu 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.

+ 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 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.

d) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư. Tổ chức tham gia đấu giá cung cấp hồ sơ đã được cơ quan có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện ít nhất 01 dự án có mục tiêu tương tự dự án tham gia đấu giá.

Đối với tổ chức mới thành lập thì không yêu cầu hồ sơ chứng minh đã thực hiện ít nhất 01 dự án tương tự. 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.”*

**Thành:**

*“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 giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và 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 khu 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 điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản.*

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

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

*- 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 15% tổng mức đầu tư của dự án là: 626.559.300.000 đồng (bằng chữ: sáu trăm hai mươi sáu tỷ, năm trăm năm mươi chín triệu, ba trăm nghìn đồng), 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.

+ 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.

+ 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 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.

c) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có ngành nghề phù hợp với dự án đầu tư.”

3. Điều chỉnh điểm a mục 6.1 phần II Phương án đấu giá quyền sử dụng đất từ: “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.” thành “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.”

**Điều 2.** Các điều khoản và nội dung còn lại của Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 và Phương án đấu giá quyền sử dụng đất ban hành kèm theo Quyết định số 1900/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Khánh

Hòa (được điều chỉnh, bổ sung tại Quyết định số 1939/QĐ-UBND ngày 06/11/2025) giữ nguyên hiệu lực thi 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, Trung tâm Công báo và Cổng thông tin điện tử tỉnh; 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 HĐND tỉnh;
- Chủ tịch và các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Lưu: VT, SV, TV.

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**

**Trần Hòa Nam**