

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Số: 2651/QĐ-UBND

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quảng Trị, ngày 07 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên để thực hiện Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại các xã Thượng Trạch, Bố Trạch và Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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; 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 ngày 17 tháng 11 năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế; Nghị định số 373/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết 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;

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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội Quy định một số

✓

cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 2025 của 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;

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

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Bồ Trạch về việc thu hồi đất, giao đất do các tổ chức trả lại đất tại xã Bồ Trạch, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 05 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Thượng Trạch về việc thu hồi đất, giao đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Quản thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối xã Thượng Trạch, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 704/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Trường Sơn về việc thu hồi đất do Công ty TNHH MTV LCN Long Đại tự nguyện trả lại đất để tổ chức đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất thực hiện đầu tư Dự án Quản thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị;

Căn cứ Quyết định số 842/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt kế hoạch, danh mục các khu đất thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất trong năm 2026;

Căn cứ Công văn số 2983/UBND-NNMT ngày 19 tháng 6 năm 2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc đấu giá giá trị tận dụng rừng tự nhiên cùng với đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Quản thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - Hồ Thác Chuối;



Xét Tờ trình số 182/TTr-PTQĐ ngày 23 tháng 6 năm 2026 và Tờ trình số 191/TTr-PTQĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 865/TTr-STNMT ngày 29 tháng 6 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên để thực hiện Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Thượng Trạch, xã Bồ Trạch, xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị.

(Chi tiết có phương án kèm theo).

Điều 2. Căn cứ Phương án đấu giá được phê duyệt, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị thực hiện các bước tiếp theo để tổ chức đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường theo dõi, đôn đốc và chỉ đạo thực hiện tổ chức đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Thuế tỉnh Quảng Trị; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị; Chủ tịch UBND các xã: Thượng Trạch, Bồ Trạch, Trường Sơn và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./. ✓

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lưu: VT, NNMT.

**KT CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Hoàng Nam

1974 10 11
1974 10 11
1974 10 11





ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên để thực hiện Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Thượng Trạch, xã Bố Trạch và xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị.

(Kèm theo Quyết định số: 2651 /QĐ-UBND ngày 07 / 7 /2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị)

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này áp dụng cho việc đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên để thực hiện Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Thượng Trạch, xã Bố Trạch và xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị.

Điều 2. Tổng quan dự án đầu tư

Khu đất thực hiện Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Thượng Trạch, xã Bố Trạch và xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị theo Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị.

1. Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng Dự án Quần thể khu du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối bao gồm công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp, công trình phục vụ mục đích thương mại dịch vụ, du lịch nghỉ dưỡng, lưu trú để bán, cho thuê, cho thuê mua (không có đất ở) kết hợp với công trình văn hóa, vui chơi giải trí, công viên, cây xanh cảnh quan, các tuyến cáp treo, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hoàn chỉnh nhằm khai thác các tiềm năng về khí hậu, cảnh quan sinh thái mang đặc trưng riêng của núi U Bò - hồ Thác Chuối.

2. Quy mô đầu tư dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: Khoảng 167,46 ha (trong đó dự kiến diện tích tại xã Bố Trạch khoảng 85,5 ha; xã Thượng Trạch khoảng 46,6 ha; xã Trường Sơn khoảng 35,36 ha).

- Xây dựng quần thể du lịch nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp với hệ thống cơ sở lưu trú đạt tiêu chuẩn 3 - 5 sao; thu hút khoảng 3 triệu lượt khách/năm. Mật độ xây dựng dự kiến khoảng 18,8% và đảm bảo theo quy định hiện hành. Các hạng mục đầu tư thuộc dự án được đầu tư bảo đảm không che khuất tầm nhìn đối với công trình, không gian cảnh quan di tích, không gây sạt lở làm biến đổi địa hình, kiến trúc công trình hài hòa với cảnh quan tự nhiên trong khu vực.

Trong đó:

+ Khu vực đỉnh núi U Bò khoảng 81,96 ha, bao gồm: (i) Đất công trình dịch vụ và ga cáp treo có diện tích 58,67 ha, trong đó diện tích đất xây dựng

khoảng 166.288 m², diện tích sàn khoảng 749.520 m², tầng cao trung bình 06 tầng (một số công trình điểm nhấn tầng cao không quá 15 tầng nhưng vẫn đảm bảo tầng cao trung bình của khu vực); (ii) Đất cây xanh có diện tích khoảng 7,28 ha; (iii) Đất giao thông khoảng 16,0 ha.

+ Khu vực chân núi khoảng 76,59 ha, bao gồm (i) Đất công trình dịch vụ và ga cáp treo có diện tích khoảng 38,15 ha, trong đó ga cáp treo có diện tích 3,76 ha với diện tích xây dựng khoảng 11.266 m², diện tích sàn khoảng 33.797 m², tầng cao trung bình: 03 tầng; Đất thương mại dịch vụ khoảng 34,4 ha, trong đó diện tích xây dựng khoảng 107.921 m², diện tích sàn khoảng 466.190 m², tầng cao trung bình từ 03 - 06 tầng (một số công trình điểm nhấn tầng cao không quá 15 tầng nhưng vẫn đảm bảo tầng cao trung bình của khu vực); (ii) Đất cây xanh có diện tích khoảng 18,44 ha; (iii) Đất hạ tầng kỹ thuật khác có diện tích khoảng 1,63 ha; (iv) Đất bãi đỗ xe có diện tích khoảng 8,72 ha; (v) Đất mặt nước có diện tích khoảng: 2,51 ha; (vi) Đất giao thông có diện tích khoảng 7,14ha.

+ Tuyến cáp (móng trụ cáp treo) có diện tích khoảng: 0,94 ha;

+ Nhà ga trung gian có diện tích khoảng: 7,97 ha.

- Sản phẩm dịch vụ cung cấp: cung cấp các công trình dịch vụ thương mại, du lịch, lưu trú, hoạt động vui chơi giải trí và dịch vụ nghỉ dưỡng; công trình vận chuyển khách du lịch bằng loại hình cáp treo; khu cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, giao thông đồng bộ.

3. Tổng mức đầu tư của dự án là: 16.234.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười sáu nghìn hai trăm ba mươi bốn tỷ đồng chẵn).

Điều 3. Vị trí, diện tích, loại đất, giá trị tận dụng rừng tự nhiên và yêu cầu về quy hoạch đối với dự án.

1. Vị trí: Dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối tại xã Thượng Trạch, xã Bố Trạch và xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị được xác định theo căn cứ trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính do Trung tâm Kỹ thuật Nông nghiệp và Môi trường lập ngày 17/4/2026 được Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị ký duyệt ngày 20/4/2026, có ranh giới như sau:

- Ranh giới, vị trí địa lý khu vực đỉnh núi:

- + Phía Bắc: giáp rừng phòng hộ xã Thượng Trạch;
- + Phía Đông: giáp rừng phòng hộ xã Thượng Trạch;
- + Phía Nam: giáp rừng sản xuất xã Trường Sơn;
- + Phía Tây: giáp đường Hồ Chí Minh nhánh Tây.

- Ranh giới, vị trí địa lý khu vực chân núi:

- + Phía Bắc: giáp rừng sản xuất xã Bố Trạch và hồ Thác Chuối;
- + Phía Nam: giáp rừng sản xuất xã Bố Trạch;
- + Phía Tây: giáp rừng sản xuất xã Bố Trạch và hồ Thác Chuối;
- + Phía Đông: giáp ranh giới địa chính xã Nam Trạch.

- Ranh giới, vị trí địa lý khu vực ga trung gian và các tuyến cáp treo:

- + Phía Bắc: giáp hồ Thác Chuối;
- + Phía Nam: giáp rừng sản xuất xã Bồ Trạch và hồ Thác Chuối;
- + Phía Tây: giáp rừng sản xuất xã Bồ Trạch và hồ Thác Chuối;
- + Phía Đông: giáp hồ Thác Chuối;

2. Diện tích khu đất: 1.674.774,4 m² (Một triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn bảy trăm bảy mươi bốn phẩy bốn mét vuông). Trong đó: Đất thương mại, dịch vụ với diện tích: 1.665.270,4 m²; Đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh với diện tích: 9.504,0 m².

Đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị quản lý.

3. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD); Đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh (DGT).

4. Giá trị tận dụng rừng tự nhiên:

Cây rừng tự nhiên gắn liền với đất trên diện tích 148,2545 ha. Sau khi thực hiện bồi thường GPMB và chủ sử dụng rừng xác định giá trị tận dụng rừng tự nhiên được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt sẽ được tính là giá khởi điểm để đấu giá cùng với việc đấu giá quyền sử dụng đất.

Đối với các tài sản khác như trụ sở làm việc, vật kiến trúc, cây rừng trồng sẽ được thực hiện bồi thường, hỗ trợ GPMB theo quy định trước khi tổ chức đấu giá, chủ sở hữu tài sản được tận dụng, tận thu tài sản.

5. Yêu cầu về quy hoạch đối với dự án: Người trúng đấu giá lập quy hoạch chi tiết trong khu đất thực hiện dự án, lấy ý kiến các cơ quan liên quan trước khi trình cấp có thẩm quyền phê duyệt. Việc lập quy hoạch chi tiết, thiết kế dự án phải tuân thủ các chỉ tiêu theo quy định.

Điều 4. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng của các thửa đất khi đấu giá quyền sử dụng đất, tiến độ thực hiện dự án.

1. Hình thức cho thuê đất:

Đất thương mại, dịch vụ; đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

2. Thời hạn sử dụng đất:

Đất thương mại, dịch vụ; đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh: 70 năm, kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Chủ tịch UBND tỉnh.

3. Tiến độ thực hiện dự án:

Thực hiện theo khoản 8 Điều 1 Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị.

Điều 5. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá: Dự kiến Quý III năm 2026.

Điều 6. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá.

1. Đối tượng tham gia đấu giá:

Các Tổ chức kinh tế, cá nhân (trừ người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài) thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024 được thành lập và hoạt động theo quy định của pháp luật Việt Nam có nhu cầu và năng lực

thực hiện dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch khu đất và các nội dung trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đã được UBND tỉnh phê duyệt, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường, chấp hành tốt pháp luật đất đai, thực hiện nghiêm túc các quy định của pháp luật có liên quan và quy định tại Phương án đấu giá này.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

2.1 Điều kiện chung

Các tổ chức, cá nhân quy định tại Khoản 1 Điều 6 Phương án đấu giá này được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ các điều kiện sau:

- a) Có Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo mẫu và có đóng dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành.
- b) Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên tính theo giá khởi điểm.
- c) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.
- d) Cam kết tiến độ đầu tư dự án sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, nếu chậm tiến độ sử dụng đất sẽ bị xử lý theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

a) Có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo tiến độ của dự án đầu tư và điều kiện khác theo quy định của pháp luật có liên quan được quy định như sau:

- Vốn chủ sở hữu của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá để thực hiện dự án chiếm tối thiểu 15% tổng vốn đầu tư của dự án (2.435,1 tỷ đồng) quy định tại khoản 3 Điều 2 Phương án đấu giá.

- Phần vốn còn lại tối đa 85% tổng vốn đầu tư (13.798,9 tỷ đồng) phải có cam kết của Ngân hàng, tổ chức tín dụng cung cấp để thực hiện dự án.

b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục tiêu dự án được nêu trong chủ trương đầu tư được UBND tỉnh Quảng Trị phê duyệt tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 (thể hiện ở Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp); có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.

c) 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 tính đến thời điểm thông báo công khai việc đấu giá tài sản của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản. 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.

d) 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.

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

2.3. Cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ điều kiện sau:

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế đảm bảo các điều kiện của pháp luật. 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 các pháp luật khác có liên quan.

Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập, việc cho thuê đảm bảo theo quy định tại khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai.

Điều 7. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Mức thanh toán giá dịch vụ đấu giá, chi phí đấu giá tài sản được thực hiện theo khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá theo Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp; Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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 Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Điều 8. Giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật.

1. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên

Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên sẽ được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt trước khi đưa ra đấu giá.

2. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Bằng 20% tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên tính theo giá khởi điểm.

a) Thời gian nộp tiền đặt trước: Sau khi có kết quả xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản nộp tiền đặt trước cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc.

b) Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc Chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam. Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

c) Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá

sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá. Trường hợp khoản tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính ít hơn khoản tiền trúng đấu giá thì người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp thêm số tiền chênh lệch còn thiếu. Trường hợp tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ nhiều hơn tiền trúng đấu giá thì người trúng đấu giá được nhận lại số tiền chênh lệch nhiều hơn so với giá trúng đấu giá.

d) Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành đơn vị được giao tổ chức đấu giá phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để xác định cụ thể thời gian: Nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước, bỏ phiếu trả giá.

3. Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá:

Mức thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản được thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của 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.

4. Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá: Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên có trách nhiệm nộp tiền trúng đấu giá vào ngân sách Nhà nước theo thời hạn cụ thể như sau:

a) Chậm nhất là 30 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên theo thông báo.

b) Chậm nhất là 90 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên còn lại theo thông báo.

Hết thời hạn 90 ngày, kể từ ngày ban hành Thông báo nộp tiền mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên thì sẽ bị hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

5. Các khoản thu khác theo quy định:

Người trúng đấu giá phải hoàn trả tiền trồng rừng thay thế diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị với số tiền là 86.178.958.323 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi sáu tỷ, một trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, ba trăm hai mươi ba đồng*) theo Công văn số 2684/UBND-NNMT ngày 03/6/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc chấp thuận nộp tiền trồng rừng thay thế diện tích thực hiện dự án Quản thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối. Sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị sẽ ban hành văn bản thông báo đến người trúng đấu giá. Sau khi thu hồi số tiền này, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm hoàn trả ngân sách tỉnh theo đúng quy định.

Điều 9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, trình tự đấu giá được áp dụng khi thực hiện cuộc bán đấu giá.

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp (Bỏ phiếu trả giá 01 vòng duy nhất trong thời hạn nộp hồ sơ).

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

3. Trình tự thực hiện cuộc đấu giá.

3.1. Thông tin về việc đấu giá tài sản được niêm yết, thông báo công khai theo quy định tại Điều 35, Điều 38, Điều 57 Luật Đấu giá tài sản; khoản 21, khoản 23, khoản 37 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản và được thực hiện theo các hình thức khác theo các quy định của pháp luật có liên quan. Thời gian niêm yết liên tục ít nhất là 30 ngày trước ngày mở phiên đấu giá.

3.2. Nộp hồ sơ tham gia đấu giá.

3.2.1. Hình thức:

Người tham gia đấu giá nộp trực tiếp hoặc được gửi qua đường bưu chính hồ sơ tham gia đấu giá và phiếu trả giá cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo đúng thời hạn thông báo. Người trực tiếp nộp hồ sơ tham gia đấu giá phải xuất trình cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản giấy tờ tùy thân kèm theo giấy giới thiệu; trường hợp ủy quyền nộp hồ sơ hoặc ủy quyền tham gia đấu giá thì phải có văn bản ủy quyền theo đúng quy định.

3.2.2. Thành phần hồ sơ

3.2.2.1. Hồ sơ tham gia đấu giá của tổ chức phải được đựng trong túi có niêm phong, có chữ ký của người đại diện đứng đầu tổ chức tham gia đấu giá, đóng dấu và ghi rõ "Hồ sơ tham gia đấu giá" phía bên ngoài túi (02 bộ bản sao chứng thực): gồm những thành phần sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên theo đúng các nội dung do UBND tỉnh quy định tại Phương án này và có đóng dấu của 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 khi trúng đấu giá; cam kết chấp nhận cơ sở hạ tầng hiện có; trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo; hoàn trả tiền trồng rừng thay thế diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; cam kết thực hiện dự án đầu tư đúng tiến độ và các nội dung khác được quy định theo chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường; hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp phải có các mã ngành kinh doanh phù hợp với mục tiêu dự án được nêu trong Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị (trường hợp ngành nghề kinh doanh không thể hiện ở giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thì tổ chức kinh tế tham gia đấu giá có trách nhiệm tra cứu và in thông tin của doanh nghiệp trong đó có ngành nghề kinh doanh trên trang Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp); Căn cước/căn cước

công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác còn giá trị sử dụng của người đứng đầu tổ chức đó phải trùng khớp với các giấy tờ trong hồ sơ (trường hợp không có sự thống nhất thông tin giữa giấy tờ tùy thân với thông tin tại giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thì phải thực hiện thay đổi thông tin tại cơ quan cấp giấy chứng nhận hoặc có sự xác nhận của cơ quan có thẩm quyền); Biên bản họp thống nhất tham gia đấu giá tài sản của Hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị đối với Công ty cổ phần (tùy theo điều lệ của Công ty) hoặc Hội đồng thành viên đối với Công ty hợp danh, Công ty trách nhiệm hữu hạn 02 thành viên trở lên, Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên (trong trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn 01 thành viên tổ chức theo mô hình hội đồng thành viên) hoặc đại hội thành viên/ hội đồng quản trị của hợp tác xã (tùy thuộc vào điều lệ của hợp tác xã).

- Các giấy tờ chứng minh năng lực tài chính:

+ 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; 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; Đối với tổ chức kinh tế 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 tổ chức kinh tế đã và đang sử dụng vốn chủ sở hữu để thực hiện các dự án đầu tư khác (ngoài dự án đang tham gia đấu giá), nhà đầu tư phải có bảng kê chi tiết và văn bản cam kết tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của danh mục này. Đồng thời, phải chứng minh phần vốn chủ sở hữu còn lại sau khi trừ đi số vốn đã cam kết phân bổ cho các dự án khác vẫn bảo đảm tỷ lệ tối thiểu chiếm 15% tổng vốn đầu tư của dự án này quy định tại khoản 3 Điều 2 Phương án đấu giá.

+ Cam kết cho vay đủ vốn để thực hiện dự án của ngân hàng hoặc tổ chức tín dụng đối với phần tài chính còn lại trong tổng mức đầu tư của dự án ngoài vốn chủ sở hữu dành để thực hiện dự án.

- Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Trường hợp người đại diện của tổ chức kinh tế đăng ký tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố giá thì phải có văn bản ủy quyền; văn bản ủy quyền có thể được nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá hoặc nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại buổi công bố giá đã trả. Những người đã đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho nhau đăng ký và tham gia đấu giá.

3.2.2.2. Hồ sơ tham gia đấu giá của cá nhân phải được đựng trong túi dán kín, có chữ ký của người tham gia đấu giá tại các mép của hồ sơ và ghi rõ "Hồ sơ tham gia đấu giá" phía bên ngoài túi (02 bộ bản sao chứng thực): gồm những thành phần sau:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên theo đúng các nội dung do UBND tỉnh quy định tại Phương án này và có đóng dấu của 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 khi trúng đấu giá; cam kết chấp nhận cơ sở hạ tầng hiện có; trả ít nhất bằng giá khởi điểm đã được thông báo; hoàn trả tiền trồng rừng thay thế diện tích chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác; cam kết thực hiện dự án đầu tư đúng tiến độ và các nội dung khác được quy định theo chủ trương đầu tư dự án đã được UBND tỉnh chấp thuận, không gây độc hại, không gây ô nhiễm môi trường; hoàn thiện đầy đủ các thủ tục về hồ sơ và nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá trong thời hạn quy định.

- Cấn cước/cấn cước công dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp pháp khác còn giá trị sử dụng.

- Văn bản cam kết thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án đầu tư bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

- Chứng từ nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá.

- Trường hợp cá nhân đăng ký tham gia đấu giá ủy quyền cho người khác tham gia buổi công bố giá thì phải có văn bản ủy quyền; văn bản ủy quyền có thể được nộp cùng hồ sơ tham gia đấu giá hoặc nộp cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tại buổi công bố giá đã trả. Những người đã đăng ký tham gia đấu giá không được ủy quyền cho nhau đăng ký và tham gia đấu giá.

3.2.2.3. Phiếu trả giá .

Phiếu trả giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành và phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá. Đối với tổ chức kinh tế: có chữ ký, họ và tên của người đại diện tổ chức kinh tế và đóng dấu của tổ chức kinh tế. Đối với cá nhân: có chữ ký, họ và tên. Phiếu trả giá phải thể hiện tổng số tiền trả giá, trong đó có 03 phần: Phần trả giá đối với đất thương mại dịch vụ, phần trả giá đối với đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh và phần trả giá đối với giá trị tận dụng rừng tự nhiên.

Phiếu trả giá của người đăng ký tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu và đóng dấu (đối với trường hợp là tổ chức).

3.3. Cách thức tiến hành

- Sau khi đã nghiên cứu kỹ hồ sơ đấu giá và Quy chế đấu giá, người tham gia đấu giá hoàn tất thủ tục đăng ký, mua hồ sơ tham gia đấu giá và được nhận phiếu trả giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm hướng dẫn cách ghi Phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phiếu trả giá và hướng dẫn việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, bỏ phong bì phiếu trả giá.

- Thùng phiếu phải được bảo quản theo chế độ mật. Quá trình niêm phong và mở niêm phong phải được thực hiện công khai với sự chứng kiến, giám sát của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bồ Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị. Việc niêm phong, mở niêm phong và bảo quản thùng phiếu phải được lưu giữ bằng tài liệu, hình ảnh trong hồ sơ đấu giá, cụ thể:

+ Trước thời gian bắt đầu nộp phiếu trả giá 01 ngày, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bồ Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị cùng tham gia niêm phong thùng phiếu, tờ giấy niêm phong thùng phiếu phải được các thành phần tham gia ký tên và có dấu của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, dán vào thùng phiếu để niêm phong và bảo quản theo chế độ bảo mật.

+ Đến thời điểm kết thúc nộp hồ sơ tham gia đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị cùng xác nhận việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Danh sách và số lượng người nộp hồ sơ tham gia đấu giá được lập thành 02 bản, có xác nhận của hai bên và được lưu giữ bảo mật.

+ Đến thời điểm kết thúc bỏ phiếu trả giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bồ Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị cùng tham gia niêm phong đóng thùng phiếu để xác nhận kết thúc việc bỏ phiếu. Danh sách và số lượng người đã nộp phiếu trả giá được lập thành 02 bản, có xác nhận của đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, được lưu giữ bảo mật.

- Thùng phiếu phải được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu.

- Thời hạn nhận phiếu trả giá của người đăng ký tham gia đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quy định trong Quy chế cuộc đấu giá nhưng phải trước ngày mở phiên đấu giá 02 ngày làm việc.

3.4. Thẩm định điều kiện 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 Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị căn cứ quy định của pháp luật có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và tra cứu thông tin để xác định việc không vi phạm quy định 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) của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá trên Cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị và Cổng thông tin điện tử của Bộ Nông nghiệp và Môi trường; bên cạnh đó tra cứu thông tin để xác định tổ chức kinh tế 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 để 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.

- Sau khi nhận được thông báo của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng tổ chức, cá nhân 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.

- Tổ chức, cá nhân tham gia thẩm định điều kiện tham gia đấu giá có trách nhiệm bảo mật thông tin về những người đủ điều kiện tham gia đấu giá. Không được cung cấp thông tin của người tham gia đấu giá cho người tham gia đấu giá khác trong quá trình thẩm tra, xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá cho đến khi kết thúc cuộc đấu giá. Trong trường hợp để lộ lọt thông tin về người đủ điều kiện tham gia đấu giá dẫn đến việc thông đồng, dìm giá thì phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

3.5. Công bố công khai giá đã trả và thông báo kết quả trả giá

- Những người được tham gia buổi công bố công khai kết quả phiên đấu giá: Đấu giá viên, thành viên tổ giúp việc phiên đấu giá, đại diện Sở Tư pháp, đại diện Sở Nông nghiệp và Môi trường, đại diện UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bố Trạch, đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị, người tham gia đấu giá nhận được văn bản thông báo đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Tại buổi công bố công khai giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành phiên đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; đọc Quy chế cuộc đấu giá; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bố Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong thùng phiếu và mở thùng phiếu.

- Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá mời đại diện: Sở Tư pháp, Sở Nông nghiệp và Môi trường, UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bố Trạch, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá, tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá. Đối với phong bì đựng phiếu trả giá của những người qua thẩm định điều kiện tham gia đấu giá nhưng không đủ điều kiện tham gia đấu giá và phong bì đựng phiếu trả giá mà chỉ có một người đủ điều kiện tham gia đấu giá (Theo quy định tại khoản 3.12 Điều 9 phương án này) thì tổ chức hành nghề đấu giá tài sản không tiến hành bóc phong bì đựng phiếu trả giá mà niêm phong tất cả các phong bì đựng phiếu trả giá đó vào chung một phong bì khác và lập thành biên bản có xác nhận của các thành viên tham gia.

- Đấu giá viên phải công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ trong những phiếu đủ điều kiện tham gia đấu giá, công bố từng phiếu trả giá, phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ và công bố người có phiếu trả giá cao nhất trong số các phiếu hợp lệ là người trúng đấu giá.

Cách xác định Phiếu trúng đấu giá: Phiếu trúng đấu giá là phiếu có tổng số tiền trả giá của 3 phần cộng lại cao nhất gồm: phần trả giá đối với đất thương mại dịch vụ (+) phần trả giá đối với đất công trình giao thông sử dụng vào mục đích kinh doanh (+) phần trả giá đối với giá trị tận dụng rừng tự nhiên.

- Trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất thì đầu giá viên tổ chức đầu giá tiếp theo quy định tại khoản 3 Điều 43 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi tại khoản 27 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản). Giá khởi điểm để đầu giá tiếp là giá cao nhất đã trả, bước giá tối thiểu để tổ chức đầu giá tiếp là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kết quả kiểm phiếu và người trúng đầu giá được công bố tại buổi công bố giá đã trả và được lập thành biên bản.

3.6. Phiếu trả giá hợp lệ và không hợp lệ

- Phiếu trả giá hợp lệ là những phiếu đáp ứng đủ các điều kiện: Do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phát hành, phải ghi đầy đủ các thông tin trong phiếu trả giá, phong bì đựng phiếu trả giá, có chữ ký, trường hợp là tổ chức thì có chữ ký của người đại diện và đóng dấu của tổ chức kinh tế đó; trong mỗi phong bì đựng phiếu chỉ có 01 phiếu trả giá, phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được bọc bằng chất liệu bảo mật, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu, chữ ký tại phiếu trả giá, phong bì đựng phiếu và phiếu đăng ký tham gia đấu giá phải thống nhất; họ tên người tham gia đấu giá trong phiếu phải trùng với họ tên ngoài phong bì đựng phiếu và trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá; số tiền ghi trong phiếu trả giá (giá đầu) phải cao hơn hoặc bằng giá khởi điểm, được ghi rõ ràng bằng số và bằng chữ, không được sửa chữa, tẩy xóa, gạch bỏ, không sai lệch giữa bằng số và bằng chữ; đã nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá theo quy định.

- Phiếu trả giá không hợp lệ là phiếu không đảm bảo tất cả hoặc một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ nêu trên.

3.7. Rút lại giá đã trả, giá đã chấp nhận theo quy định tại Khoản 2 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản.

3.8. Từ chối kết quả trúng đầu giá theo quy định tại Khoản 1 Điều 51 Luật Đấu giá tài sản và điểm l, m khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

3.9. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá (nghiêm cấm) theo quy định tại Khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản và điểm e khoản 5, điểm k khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản.

3.10. Xử lý tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, 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 đăng ký tham gia đấu giá từ chối tham gia đấu giá quy định tại tiết 3 điểm b khoản 24 Điều 1 Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, người đăng ký 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 đăng ký tham gia đấu giá không trúng đầu giá, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

3.11. Mỗi người chỉ thực hiện bỏ phiếu trả giá 01 lần duy nhất trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá.

3.12. Tài sản đấu giá phải có ít nhất 02 người qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá mới tổ chức công bố người trúng đấu giá. Trường hợp đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá, 01 người qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá thì giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị tổ chức đấu giá lại theo quy định của pháp luật.

Trường hợp đã tổ chức 02 đợt đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng không có người đăng ký tham gia đấu giá hoặc chỉ có 01 người đăng ký tham gia đấu giá, 01 người qua thẩm định đủ điều kiện tham gia đấu giá thì Trung tâm Phát triển quỹ đất làm văn bản báo cáo Sở Nông nghiệp và Môi trường tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo để thực hiện.

Trường hợp tổ chức đấu giá lại thì tiếp tục thực hiện theo quy định tại phương án đấu giá tài sản này. Trường hợp tại phương án đấu giá có nội dung trái với các quy định hiện hành thì tổ chức được giao nhiệm vụ tổ chức thực hiện việc đấu giá có trách nhiệm phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản rà soát lại các quy định và báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xem xét quyết định trước khi thực hiện đấu giá lại.

Điều 10. Lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá và đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá.

1. Lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá: Việc lựa chọn đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Theo đó, sau khi có Quyết định về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên; Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị, đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị) thông báo về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản công khai trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia địa chỉ: <https://dgts.moj.gov.vn> và trang thông tin điện tử của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị để tổ chức lựa chọn và ký hợp đồng thuê đơn vị, tổ chức thực hiện cuộc bán đấu giá theo đúng quy định.

2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị.

Điều 11. Công nhận kết quả trúng đấu giá; nộp tiền sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và cho thuê đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

1. Công nhận kết quả trúng đấu giá:

a) Căn cứ biên bản đấu giá tài sản, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để thẩm định trình Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên.

b) Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển

quỹ đất tỉnh Quảng Trị, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị, cơ quan thuế và người trúng đấu giá.

2. Nộp tiền sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị, Thuế tỉnh Quảng Trị gửi thông báo nộp tiền bằng văn bản cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Người trúng đấu giá có trách nhiệm nộp tiền vào ngân sách Nhà nước theo thông báo nộp tiền của Thuế tỉnh Quảng Trị trong thời gian quy định tại khoản 4 Điều 8 Phương án này.

Phương thức thanh toán: Bằng tiền mặt (Việt Nam đồng) hoặc chuyển khoản.

c) Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất và giá trị tận dụng rừng tự nhiên theo quy định tại điểm b khoản này (không hoàn thành việc nộp tiền trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp tiền quy định tại điểm b khoản 4 Điều 8 Phương án này), Thuế tỉnh Quảng Trị có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Trị trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Sở Tài chính có trách nhiệm tham mưu UBND tỉnh thu số tiền này vào ngân sách theo đúng quy định. 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.

d) Thuế tỉnh Quảng Trị thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền vào ngân sách Nhà nước.

3. Cho thuê đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người trúng đấu giá

3.1. Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền trúng đấu giá và các khoản phải thu khác theo quy định tại khoản 5 Điều 8 phương án này, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm:

a) Trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất;

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc cho thuê đất cho tổ chức kinh tế do cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đăng ký thành lập theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

c) Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

d) Ký hợp đồng thuê đất.

3.2. Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát

triển quỹ đất tỉnh và UBND xã Thượng Trạch, UBND xã Trường Sơn, UBND xã Bố Trạch tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

Điều 12. Các quy định khác

1. Trách nhiệm của các bên đấu giá

Thực hiện theo các quy định của Luật Đấu giá tài sản, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Luật Đất đai năm 2024, pháp luật có liên quan và phương án đấu giá này, quy chế cuộc đấu giá do tổ chức hành nghề đấu giá tài sản ban hành và hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản được ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

2. Trách nhiệm của người trúng đấu giá

a) Nghiêm chỉnh chấp hành Phương án đấu giá này và các quy định của pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất; các quy định của pháp luật về quản lý đất đai, đầu tư, quy hoạch xây dựng, lâm nghiệp, môi trường, thuế, di sản văn hóa, du lịch, phòng cháy chữa cháy, kinh doanh bất động sản và các quy định khác có liên quan.

b) Thực hiện các thủ tục khai thác khoáng sản (nếu có) trong phạm vi dự án theo đúng quy định của Luật Địa chất và Khoáng sản và các quy định khác có liên quan.

c) Thực hiện đầy đủ các yêu cầu, nội dung quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1061/QĐ-UBND ngày 30/3/2026 của UBND tỉnh Quảng Trị và các văn bản có liên quan của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

d) Người trúng đấu giá được phép sử dụng, khai thác, tận thu cây rừng tự nhiên trong phạm vi thực hiện dự án. Tuy nhiên, cần hạn chế tối đa việc khai thác, tận thu đối với phần diện tích không xây dựng cơ sở hạ tầng để đảm bảo cảnh quan môi trường, phát triển du lịch sinh thái phù hợp với các nguyên tắc quản lý rừng bền vững theo Luật Lâm nghiệp năm 2017 và yêu cầu bảo vệ môi trường theo Luật Bảo vệ môi trường năm 2020.

đ) Khi hết hạn nộp tiền theo quy định tại khoản 2 Điều 11 Phương án đấu giá mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm 2.3 khoản 2 Điều 6 Phương án đấu giá thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh 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 và số tiền này được nộp vào ngân sách Nhà nước.

3. Xử lý vi phạm

a) Người trúng đấu giá vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá (không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá) trong thời hạn quy định tại khoản 4 Điều 8 của Phương án này thì kết quả trúng đấu giá bị hủy bỏ, tiền đặt trước được nộp vào ngân sách Nhà nước và bị cấm tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ. Nếu có hành vi cản trở, chống đối hoặc các hành vi vi phạm khác thì bị xử lý theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có trách nhiệm sử dụng đất đúng mục đích, sử dụng đất đúng tiến độ; chấp hành các quy định của pháp luật về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý đất đai, khoáng sản, bảo vệ môi trường, đầu tư và pháp luật có liên quan; người trúng đấu giá vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

c) Người tham gia đấu giá hoặc người thi hành công vụ vi phạm các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất như: gây rối trật tự; loan tin, phao tin trái quy định; lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm tiết lộ bí mật, hồ sơ tài liệu và thông tin hoặc có hành vi thông đồng, móc ngoặc, gian lận, hối lộ thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật hiện hành.

d) Trường hợp người trúng đấu giá không thực hiện đúng các quy định tại phương án đấu giá này, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 13. Điều khoản thi hành.

Phương án này làm cơ sở để Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Quảng Trị, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, tổ chức có liên quan và người trúng đấu giá tham gia đấu giá thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Quần thể du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí núi U Bò - hồ Thác Chuối, xã Thượng Trạch, xã Bồ Trạch và xã Trường Sơn, tỉnh Quảng Trị./.