

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng 10.059,7 m² đất thuộc lô đất 1.K3.5.HH
(trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An
Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện Dự án đầu tư**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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 Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng;

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 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 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;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30 tháng 6 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức hướng dẫn thi hành Luật Quản lý thuế;

Căn cứ Nghị quyết số 66.11/2026/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 87/2025/NQ-HĐND ngày 26 tháng 12 năm 2025 của Hội đồng nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu áp dụng từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Kế hoạch số 88/KH-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Kế hoạch tổ chức đấu giá 08 lô đất tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 4903/QĐ-UBND ngày 06 tháng 8 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung Quyết định số 3598/QĐ-UBND ngày 17 tháng 6 năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng 10.059,7 m² đất thuộc lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 6719/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về sửa đổi, bổ sung một số quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 35159/TTr-SNNMT ngày 14 tháng 10 năm 2026 và Công văn số 35269/SNNMT-KTĐ ngày 14 tháng 10 năm 2026 về việc ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) thuộc Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng 10.059,7 m² đất thuộc lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện dự án đầu tư, với các nội dung cụ thể như sau:

I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Vị trí, diện tích, loại đất và thông tin quy hoạch

1.1. Vị trí, diện tích

Lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) thuộc một phần thửa đất số 2, tờ bản đồ số 64, phường An Khánh, Quận 2 (nay là phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh).

Diện tích đất đấu giá: **10.059,7 m²** (Mười nghìn không trăm năm mươi chín phẩy bảy mét vuông).

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Bản đồ vị trí số 8503-3-12/GĐ-TNMT ngày 09 tháng 12 năm 2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) phê duyệt.

1.2. Loại đất và thông tin quy hoạch

a) Loại đất: Đất ở tại đô thị, theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 9 Luật Đất đai năm 2024, điểm b khoản 1 Điều 5 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 4 Điều 7 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ.

b) Thông tin quy hoạch:

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Ban Quản lý Đầu tư - Xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức được phê duyệt tại Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức, khu đất có các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu như sau:

- Chức năng quy hoạch: Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, trong đó chức năng ở chiếm 95%, chức năng dịch vụ chiếm 5%;
- Tổng diện tích lô đất theo quy hoạch: khoảng 1,00 ha;
- Tầng cao tối đa: 25 tầng;
- Chiều cao tối đa: 100 m;

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 8,95 lần;
- Quy mô dân số tối đa: 3.420 người.

Việc đầu tư xây dựng, khai thác và sử dụng đất phải phù hợp với mục đích sử dụng đất, chức năng quy hoạch, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan.

2. Tài sản gắn liền với đất: Không có tài sản gắn liền với đất.

3. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 và khoản 1 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024.

4. Thời hạn sử dụng đất

4.1 Thời hạn sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư là 50 năm, kể từ ngày Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định giao đất cho người trúng đấu giá, theo quy định tại điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024; khoản 2 Điều 31 Luật Đầu tư năm 2025 và khoản 1 Điều 28 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ.

4.2 Quyền và thời hạn sử dụng đất của người nhận chuyển nhượng nhà ở, công trình xây dựng trong dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và kinh doanh bất động sản.

5. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất

5.1 Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) là **10.198.017.404.000 đồng** (*Mười nghìn một trăm chín mươi tám tỷ không trăm mười bảy triệu bốn trăm linh bốn nghìn đồng*), theo Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về phê duyệt giá đất cụ thể để xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

5.2 Giá khởi điểm nêu trên được xác định trên cơ sở mục đích sử dụng đất, diện tích, các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc và các điều kiện có liên quan được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019, Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025, Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 30 tháng 3 năm 2026, Quyết định số 769/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2026 của Ủy ban nhân dân phường An Khánh và Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

6. Tiền đặt trước tham gia đấu giá: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá có trách nhiệm nộp tiền đặt trước theo phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được

cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản.

II. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ TRÊN KHU ĐẤT ĐẤU GIÁ

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thông qua đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, phường An Khánh, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định của pháp luật.

2. Mục tiêu đầu tư

Đầu tư xây dựng dự án có chức năng hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ, phù hợp với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1015/QĐ-BQL ngày 22 tháng 10 năm 2019 và Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Phân khu số 1, thành phố Thủ Đức được phê duyệt tại Quyết định số 8248/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2025; bảo đảm các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc quy định tại điểm b khoản 1.2 Mục I Điều này.

Trường hợp sau khi trúng đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất hoặc các yếu tố khác làm phát sinh nghĩa vụ tài chính bổ sung thì người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính phát sinh theo quy định của pháp luật và quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Việc điều chỉnh quy hoạch, mục đích sử dụng đất và các nội dung có liên quan chỉ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ điều kiện, trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật; không mặc nhiên được điều chỉnh sau khi trúng đấu giá.

3. Chủ trương đầu tư

Dự án đầu tư tại lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) không thuộc trường hợp phải thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định tại Điều 24 Luật Đầu tư năm 2025 và khoản 3 Điều 35 Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ, trên cơ sở ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 19351/STC-KTĐN ngày 16 tháng 7 năm 2026.

Nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản và các thủ tục khác có liên quan theo quy định của pháp luật.

4. Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án

Tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án là **11.966.898.885.180 đồng** (Mười một nghìn chín trăm sáu mươi sáu tỷ tám trăm chín mươi tám triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn một trăm tám mươi đồng), gồm:

a) Tiền sử dụng đất dự kiến, tính theo giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất được phê duyệt tại Quyết định số 6716/QĐ-UBND ngày 09 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố: **10.198.017.404.000 đồng**.

b) Tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến: **1.768.881.481.180 đồng**, theo Công văn số 36952/SXD-KTVLXD ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng và Công văn số 831/CV-2026-HĐ ngày 14 tháng 10 năm 2026 của Công ty Cổ phần Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức.

Tổng vốn đầu tư dự kiến nêu trên là cơ sở để xác định điều kiện về vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá theo quy định tại Mục III Điều này. Tổng vốn đầu tư thực tế của dự án được xác định trên cơ sở giá trúng đấu giá, hồ sơ dự án đầu tư và các chi phí hợp pháp có liên quan theo quy định của pháp luật.

5. Nguồn vốn đầu tư

Vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

III. ĐIỀU KIỆN ĐỐI VỚI NGƯỜI THAM GIA ĐẤU GIÁ

1. Điều kiện chung

Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, đấu giá tài sản, nhà ở, kinh doanh bất động sản và phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt tại Quyết định số 5140/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố.

2. Điều kiện về vốn chủ sở hữu

Đối với tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản, phải bảo đảm điều kiện về vốn chủ sở hữu theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Do dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp không được thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự kiến của dự án, tương ứng tối thiểu **2.393.379.777.036 đồng** (Hai nghìn ba trăm chín mươi ba tỷ ba trăm bảy mươi chín triệu bảy trăm bảy mươi bảy nghìn không trăm ba mươi sáu đồng), được xác định trên cơ sở tổng vốn đầu tư dự kiến tại khoản 4 Mục II Điều này.

Việc xác định, chứng minh và đánh giá điều kiện về vốn chủ sở hữu của người tham gia đấu giá phải thực hiện theo quy định của pháp luật và phương án đấu giá đã được phê duyệt.

3. Trường hợp nhà đầu tư liên danh

3.1 Trường hợp pháp luật và phương án đấu giá được phê duyệt cho phép nhà đầu tư liên danh tham gia đấu giá thì việc xác định năng lực tài chính, vốn chủ sở hữu của liên danh và từng thành viên liên danh phải bảo đảm phù hợp với tỷ lệ góp vốn, thỏa thuận liên danh và quy định pháp luật có liên quan.

3.2 Trường hợp liên danh trúng đấu giá, việc xác định tư cách pháp lý của người trúng đấu giá, thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án (nếu thuộc trường hợp được pháp luật cho phép), thực hiện thủ tục đầu tư và giao đất phải tuân thủ quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, doanh nghiệp và phương án đấu giá đã được phê duyệt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

a) Chủ trì, phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức triển khai đấu giá quyền sử dụng đất đối với lô đất 1.K3.5.HH (trước đây là lô đất 3-12) theo đúng phương án đấu giá đã được phê duyệt, trình tự, thủ tục và quy định của pháp luật; chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, hợp pháp của hồ sơ và các nội dung tham mưu.

b) Chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Sở Tư pháp, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố và các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá theo đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục và phương án đấu giá đã được phê duyệt; bảo đảm công khai, minh bạch, khách quan, không đặt thêm điều kiện hạn chế quyền tham gia đấu giá trái quy định pháp luật.

c) Sau khi có kết quả đấu giá, chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

d) Theo dõi, đôn đốc việc thực hiện các nghĩa vụ của người trúng đấu giá; kịp thời báo cáo, đề xuất Ủy ban nhân dân Thành phố xem xét, giải quyết những khó khăn, vướng mắc phát sinh vượt thẩm quyền.

2. Sở Tư pháp

Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố hướng dẫn, kiểm tra việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, bảo đảm tuân thủ quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và các quy định pháp luật có liên quan.

3. Sở Tài chính

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, xác định điều kiện về năng lực tài chính của người tham gia đấu giá; hướng dẫn thực hiện các thủ tục về đầu tư thuộc chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

4. Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố

Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các công việc phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án đấu giá đã được phê duyệt và nhiệm vụ được giao; bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định pháp luật.

5. Thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Sở Xây dựng, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân phường An Khánh và các cơ quan, đơn vị có liên quan

Căn cứ chức năng, nhiệm vụ và thẩm quyền được giao, phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục liên quan đến nghĩa vụ tài chính về đất đai, đầu tư xây dựng, quy hoạch, quản lý và sử dụng đất sau đấu giá theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố; Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường; Giám đốc Sở Tài chính; Giám đốc Sở Tư pháp; Giám đốc Sở Xây dựng; Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất Thành phố; Trưởng Thuế Thành phố Hồ Chí Minh; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường An Khánh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố (Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố) có trách nhiệm đăng tải Quyết định này trên Cổng thông tin điện tử Thành phố theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PCVP;
- Trung tâm Thông tin điện tử Thành phố;
- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố;
- Phòng ĐT, DA, KT;
- Lưu: VT, (ĐT, bVc)

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Bùi Minh Thạnh

