

Đắk Lắk, ngày 23 tháng 7 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc đấu giá tài sản

1. Tổ chức đấu giá tài sản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là Trung tâm) – Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tên, địa chỉ người có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển Quỹ đất Đắk Lắk - Địa chỉ: 66 Cao Thắng, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 (tờ bản đồ cũ 69), đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

3.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường Đoàn Khuê, phường Tân An, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1024/TL-VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ ngày 22/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Công ty Cổ phần tư vấn Tài nguyên Môi trường và Trắc địa;

+ Phía Nam: Giáp thửa đất số 106;

+ Phía Đông: Giáp Bệnh viện Thiện Hạnh;

+ Phía Tây: Giáp đường Đoàn Khuê (QH rộng 18m).

- Diện tích: 3.992,3 m²;

- Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD);

- Tài sản gắn liền với đất: Không;

- Nguồn gốc thửa đất: Đất chưa sử dụng do UBND phường Tân An quản lý (trước 01/7/2025 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột quản lý).

b) Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Phạm vi ngoài thửa đất đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện đồng bộ đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước. Trong phạm vi thửa đất: chưa đầu tư hạ tầng, kỹ thuật.

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023.

- Quy hoạch xây dựng: Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-TTg ngày 13/02/2014.

Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Km4 – Km5, phường Tân An được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015, Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 và Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 23/5/2022.

d) Mục đích đầu giá: Đầu giá cho thuê quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vào mục đích Thương mại, dịch vụ.

3.2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và dự án đầu tư khi đầu giá quyền sử dụng đất:

a) Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đầu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Thông tin về dự án đầu tư:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, trong đó có một số tiêu chí chính như sau:

+ Chiều cao của tầng: 2 ÷ 7 tầng;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 70%;

+ Khoảng lùi công trình: ≥ 3m (Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD);

- Diện tích đất sử dụng: 3.992,3 m².

- Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 36 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

Trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai) thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia

hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tầng cao công trình dự kiến đề xuất suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề xuất tổng mức đầu tư phù hợp, làm cơ sở để cơ quan Nhà nước đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư thực hiện dự án khi trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất. Tổng mức đầu tư bao gồm các chi phí: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá).

4. Tổng giá khởi điểm: 110.003.000.000 đồng (*Một trăm mười tỷ, không trăm lẻ ba triệu đồng*).

5. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

a) Thời gian xem tài sản đấu giá: Trung tâm phối hợp với người có tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính từ ngày 03/8/2026 đến 17 giờ 30 phút ngày 07/8/2026.

b) Địa điểm xem tài sản đấu giá: Tại khu đất đấu giá.

6. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

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

b) Tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước: 22.000.600.000 đồng (*Hai mươi hai tỷ, sáu trăm ngàn đồng*).

- Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

+ Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Trung tâm: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 30 ngày 27/8/2026.

+ Tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá phải được báo có trong tài khoản của Trung tâm trong thời gian trên. Trường hợp số tiền đặt trước của khách hàng đã có trong tài khoản của Trung tâm trong thời gian trên, nhưng không đủ hoặc báo có sau thời gian trên thì không hợp lệ và không được tham gia phiên đấu giá và được hoàn trả số tiền đặt trước đã nộp. Chứng từ nộp tiền đặt trước đồng thời được nộp đến Trung tâm trong khoảng thời gian nêu trên.

- Phương thức nộp tiền: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Trung tâm mở tại ngân hàng, thông tin cụ thể như sau:

- Số tài khoản: **5220234576868** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắk Lắk;

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.**
- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: “Tên tổ chức tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đấu giá thừa 161.

7. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; điều kiện và cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

7.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá (*trong giờ hành chính*): Từ 24/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 11/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp mua, nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá thay phải có giấy ủy quyền theo quy định. Hồ sơ đã mua không được đổi, trả lại.

7.2. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), Luật Đầu tư năm 2025 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

*** Đối với tổ chức kinh tế:**

a) Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), cụ thể:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

- + Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

- + Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024: *có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.*

- + Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- 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.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, 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;

b) Bảo đảm năng lực tài chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa

đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP): có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

* Đối với cá nhân: Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 (bao gồm:

a) *Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;*

b) *Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.*

- 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 bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. 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.

Ghi chú:

- Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá chịu hoàn toàn trước pháp luật, trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tính pháp lý, chính xác, trung thực của hồ sơ.

7.3. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

Các trường hợp không được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản: Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Theo khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ: *Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó như sau:*

a) *Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;*

b) *Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.*

7.4. Thành phần hồ sơ tổ chức nộp khi tham gia đấu giá:

Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành (bao gồm quy định về các loại giấy tờ kèm theo phiếu đăng ký), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và triển khai dự án đảm bảo đúng tiến độ khi trúng đấu giá (Bản chính).

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư. Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá (Bản sao có chứng thực).

- Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư (Bản chính), trong đó phải nêu rõ:

+ Tên dự án: phù hợp với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 2 phần B của Phương án này.

+ Quy mô dự án: Phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại mục 6 phần B của Phương án này.

+ Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá căn cứ quy mô của dự án đề xuất (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) và suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề xuất tổng mức đầu tư (nêu rõ căn cứ áp dụng) làm cơ sở để đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư khi thực hiện dự án.

+ Tiến độ thực hiện dự án.

- Văn bản cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ đầu tư, quy mô như đã nêu trên nộp cùng lúc khi nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá (Bản chính).

- Văn bản chứng minh năng lực tài chính:

+ Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Việc xác định vốn chủ sở hữu căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp

đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Đối với doanh nghiệp 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.

+ Có khả năng huy động vốn còn lại để thực hiện dự án. Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá lựa chọn một trong các phương án sau:

Phương án 1: Cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo các tài liệu chứng minh công ty mẹ đảm bảo năng lực tài chính để hỗ trợ đối với phần vốn còn lại).

Phương án 2: Cam kết bằng văn bản của ít nhất 01 (một) tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng thương mại được phép hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam về việc bảo đảm hỗ trợ nguồn vốn tín dụng để thực hiện dự án khi trúng đấu giá đối với số vốn còn lại.

- Văn bản cam kết không vi phạm các quy định pháp luật về đất đai (Bản chính).

- Người được cử tham gia đấu giá phải có Văn bản ủy quyền theo quy định (Bản chính).

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh đối tượng tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định (đã tham gia đầu tư xây dựng ít nhất 01 dự án đầu tư).

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

Trường hợp thành phần hồ sơ không đủ các tài liệu nêu trên thì coi như hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Lưu ý: *Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cung cấp địa chỉ hộp thư điện tử (Gmail) để tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi thông báo về việc đáp ứng, không đáp ứng yêu cầu về điều kiện tham gia đấu giá. Căn cứ thông báo, tổ chức tham gia đấu giá thực hiện việc nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.*

7.5. Xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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 Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh, UBND phường Tân An và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế và cá nhân tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế và cá nhân đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế

và cá nhân không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (theo quy định tại mục 2b khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024).

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng Tổ chức kinh tế, 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 phiên đấu giá.

7.6. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá: Trong thời hạn đăng ký tham gia đấu giá; Tổ chức có nhu cầu đến Trung tâm tham khảo hồ sơ, tài sản; mua, nộp hồ sơ tham gia đấu giá, nộp tiền đặt trước hợp lệ theo quy định, quy chế cuộc đấu giá.

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 28/8/2026 tại Hội trường Trung tâm – Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buon Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

9. Hình thức, phương thức đấu giá, bước giá:

9.1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

a) Cách thức trả giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024:

- Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia được nhận phiếu trả giá (có đóng dấu của Trung tâm) và phong bì đựng phiếu trả giá do Trung tâm phát hành. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá:

+ Cách ghi phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ nội dung vào phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên, phiếu trả giá phải nguyên vẹn không bị rách nát. Giá trả mua tài sản được ghi bằng số và chữ. Trường hợp có sự sai khác giữa số và chữ giá trả thì giá trả được xác định bằng chữ. Đơn vị tính giá trả là Việt Nam đồng.

+ Phiếu trả giá của người 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. Phong bì đựng phiếu trả giá phải được ghi họ tên của người tham gia đấu giá, tài sản tham gia đấu giá.

+ Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu.

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 30 phút ngày 11/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

+ Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá;

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

* Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát và không xác định được thông tin của người tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia (Không nộp tiền đặt trước, nộp không đủ hoặc nộp không đúng thời gian quy định).

+ Người tham gia đấu giá không tham gia buổi công bố giá.

+ Có từ 02 phiếu của cùng một tổ chức tham gia đấu giá.

* Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ nêu trên.

c) Buổi công bố giá được coi là phiên đấu giá:

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Phát số cho người tham gia đấu giá;

- Đấu giá viên nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá 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 của thùng phiếu;

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá (trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất ở cho cá nhân thì chỉ cần công bố giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá)

- Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 5.500.150.000 đồng (*Năm tỷ, năm trăm triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Cách áp dụng bước giá: Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được áp dụng trong trường hợp có từ 02 Tổ chức kinh tế trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau hoặc đấu giá tiếp trong trường hợp rút lại giá đã trả. Việc tiếp tục tổ chức đấu giá được tổ chức bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

9.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

9.3. Phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 tổ chức trở lên nộp hồ sơ và đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

10. Những thông tin khác: Trung tâm không tổ chức đấu giá tài sản trong trường hợp trước thời gian tổ chức phiên đấu giá, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc người có tài sản yêu dừng việc tổ chức đấu giá. Người tham gia đấu giá đồng ý nhận lại tiền đặt trước và không có khiếu nại gì.

*** Các nội dung khác thực hiện theo Quy chế cuộc đấu giá.**

Thông tin liên hệ: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk - Điện thoại: 0262.3954464.

Nơi nhận:

- Niêm yết, thông báo công khai theo quy định;
- Người có tài sản đấu giá (p/hợp);
- Lưu: VT; Hsđg.

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC



Trần Minh Phương

Đắk Lắk, ngày 23 tháng 7 năm 2026.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 68/2026/HĐĐG-ĐGTS1 ngày 22/7/2026 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk và Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là người có tài sản đấu giá);

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là Trung tâm) ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản gồm những nội dung sau:

Điều 1. Tài sản đấu giá, giá khởi điểm, nguồn gốc của tài sản đấu giá

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 (tờ bản đồ cũ 69), đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

1.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường Đoàn Khuê, phường Tân An, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1024/TL-VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ ngày 22/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Có ranh giới tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: Giáp Công ty Cổ phần tư vấn Tài nguyên Môi trường và Trắc địa;

+ Phía Nam: Giáp thửa đất số 106;

+ Phía Đông: Giáp Bệnh viện Thiện Hạnh;

+ Phía Tây: Giáp đường Đoàn Khuê (QH rộng 18m).

- Diện tích: 3.992,3 m²;

- Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD);

- Tài sản gắn liền với đất: Không;

- Nguồn gốc thửa đất: Đất chưa sử dụng do UBND phường Tân An quản lý (trước 01/7/2025 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột quản lý).

b) Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Phạm vi ngoài thửa đất đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện đồng bộ đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước. Trong phạm vi thửa đất: chưa đầu tư hạ tầng, kỹ thuật.

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Quy hoạch sử dụng đất: Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050

được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023.

- Quy hoạch xây dựng: Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-TTg ngày 13/02/2014.

Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Km4 – Km5, phường Tân An được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015, Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 và Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 23/5/2022.

d) Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vào mục đích Thương mại, dịch vụ.

1.2. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất và dự án đầu tư khi đấu giá quyền sử dụng đất:

a) Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

- Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

- Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Thông tin về dự án đầu tư:

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, trong đó có một số tiêu chí chính như sau:

+ Chiều cao của tầng: 2 ÷ 7 tầng;

+ Mật độ xây dựng: ≤ 70%;

+ Khoảng lùi công trình: ≥ 3m (Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD);

- Diện tích đất sử dụng: 3.992,3 m².

- Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 36 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

Trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (trừ trường hợp

bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai) thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tăng cao công trình dự kiến đề xuất suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề xuất tổng mức đầu tư phù hợp, làm cơ sở để cơ quan Nhà nước đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư thực hiện dự án khi trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất. Tổng mức đầu tư bao gồm các chi phí: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá).

2. Tổng giá khởi điểm: 110.003.000.000 đồng (*Một trăm mười tỷ, không trăm lẻ ba triệu đồng*).

3. Nguồn gốc pháp lý: Quyền sử dụng đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá

1. Thời gian: Trung tâm phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hồ sơ, tài sản đấu giá trong giờ hành chính từ ngày 03/8/2026 đến 17 giờ 30 phút ngày 07/8/2026.

2. Địa điểm: Tại khu đất đấu giá.

Điều 3. Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá; địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá

1. Thời gian, địa điểm: Trong giờ hành chính, từ 08 giờ 00 phút, ngày 24/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 11/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk – Địa chỉ: số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

- Phiếu hướng dẫn nộp hồ sơ tham gia đấu giá;
- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá;
- Phiếu trả giá kèm phong bì đựng phiếu trả giá;
- Quy chế cuộc đấu giá;
- Quyết định phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Mẫu cam kết các nội dung khi tham gia đấu giá;
- Trích lục thửa đất.

3. Trường hợp mua, nộp hồ sơ thay phải có giấy ủy quyền theo quy định. Hồ sơ đã mua, nộp không được rút, đổi trả lại.

Điều 4. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước; ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước

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

2. Tiền đặt trước:

a) Số tiền đặt trước: 22.000.600.000 đồng (*Hai mươi hai tỷ, sáu trăm ngàn đồng*).

b) Ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

- Tiền đặt trước: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 30 ngày 27/8/2026.

- Tiền đặt trước đăng ký tham gia đấu giá phải được báo có trong tài khoản của Trung tâm trong thời gian trên. Trường hợp số tiền đặt trước của khách hàng đã có trong tài khoản của Trung tâm trong thời gian trên, nhưng không đủ hoặc báo có sau thời gian trên thì không hợp lệ và không được tham gia phiên đấu giá và được hoàn trả số tiền đặt trước đã nộp. Chứng từ nộp tiền đặt trước đồng thời được nộp đến Trung tâm trong khoảng thời gian nêu trên.

c) Phương thức nộp tiền: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp vào tài khoản của Trung tâm mở tại ngân hàng, thông tin cụ thể như sau:

- Số tài khoản: **5220234576868** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắk Lắk;

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.**

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: “Tên tổ chức tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đấu giá thửa 161.

d) Xử lý tiền đặt trước:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước 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. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan;

- Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá được nhận lại tiền đặt trước trong trường hợp từ chối tham gia đấu giá do có thay đổi về giá khởi điểm, số lượng, chất lượng tài sản, thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá, hình thức đấu giá, phương thức đấu giá đã niêm yết, thông báo công khai hoặc không trúng đấu giá và không thuộc trường hợp không được trả lại theo quy định tại điều này. Trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá người được nhận lại tiền đặt trước theo quy định có trách nhiệm liên hệ với

Trung tâm để cung cấp số tài khoản hoặc thông tin cá nhân để nhận lại khoản tiền đặt trước, Trung tâm sẽ không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước theo quy định nếu người được nhận lại tiền đặt trước không liên hệ trong thời gian nêu trên;

- Tổ chức, cá nhân đăng ký tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước khi thuộc một trong các trường hợp sau đây (tiền đặt trước trong trường hợp này thuộc về người có tài sản đấu giá sau khi trừ giá dịch vụ đấu giá tài sản và chi phí đấu giá):

+ Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

+ Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 5 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

+ Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

+ Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016; được sửa đổi, bổ sung tại khoản 32 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024;

+ Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

Điều 5. Thời gian, địa điểm, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

1. Thời gian: Trong giờ hành chính, kể từ 08 giờ 00 phút, ngày 24/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 11/8/2026.

2. Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

3. Đối tượng, điều kiện tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), Luật Đầu tư năm 2025 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

3.1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), cụ thể:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024: *có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.*

+ Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- 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.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, 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;

b) Bảo đảm năng lực tài chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP): có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

3.2. Đối với cá nhân: Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 (bao gồm:

a) *Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;*

b) *Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.*

- 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 bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. 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.

Ghi chú:

- Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá chịu hoàn toàn trước pháp luật, trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tính pháp lý, chính xác, trung thực của hồ sơ.

3.3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá: Theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản: Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Theo khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ: *Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó như sau:*

a) *Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;*

b) *Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.*

4. Thành phần hồ sơ tổ chức nộp khi đăng ký tham gia đấu giá: Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành (bao gồm quy định về các loại giấy tờ kèm theo phiếu đăng ký), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và triển khai dự án đảm bảo đúng tiến độ khi trúng đấu giá (Bản chính).

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư. Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá (Bản sao có chứng thực).

- Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư (Bản chính), trong đó phải nêu rõ:

+ Tên dự án: phù hợp với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 2 phần B của Phương án này.

+ Quy mô dự án: Phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại mục 6 phần B của Phương án này.

+ Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá căn cứ quy mô của dự án đề xuất (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) và suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề đề xuất tổng mức đầu tư (nêu rõ căn cứ áp dụng) làm cơ sở để đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư khi thực hiện dự án.

+ Tiến độ thực hiện dự án.

- Văn bản cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ đầu tư, quy mô như đã nêu trên nộp cùng lúc khi nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá (Bản chính).

- Văn bản chứng minh năng lực tài chính:

+ Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Việc xác định vốn chủ sở hữu căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Đối với doanh nghiệp 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.

+ Có khả năng huy động vốn còn lại để thực hiện dự án. Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá lựa chọn một trong các phương án sau:

Phương án 1: Cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo các tài liệu chứng minh công ty mẹ đảm bảo năng lực tài chính để hỗ trợ đối với phần vốn còn lại).

Phương án 2: Cam kết bằng văn bản của ít nhất 01 (một) tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng thương mại được phép hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam về việc bảo đảm hỗ trợ nguồn vốn tín dụng để thực hiện dự án khi trúng đấu giá đối với số vốn còn lại.

- Văn bản cam kết không vi phạm các quy định pháp luật về đất đai (Bản chính).

- Người được cử tham gia đấu giá phải có Văn bản ủy quyền theo quy định (Bản chính).

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh đối tượng tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ

xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định (đã tham gia đầu tư xây dựng ít nhất 01 dự án đầu tư).

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

Trường hợp thành phần hồ sơ không đủ các tài liệu nêu trên thì coi như hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

Lưu ý: Tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá cung cấp địa chỉ hộp thư điện tử (Gmail) để tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi thông báo về việc đáp ứng, không đáp ứng yêu cầu về điều kiện tham gia đấu giá. Căn cứ thông báo, tổ chức tham gia đấu giá thực hiện việc nộp tiền đặt trước theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá.

5. Xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a) 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 Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh, UBND phường Tân An và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế và cá nhân tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế và cá nhân đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế và cá nhân không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (theo quy định tại mục 2b khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024).

b) Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng Tổ chức kinh tế, 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 phiên đấu giá.

6. Nghiêm cấm người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác thực hiện các hành vi sau đây:

a) Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

c) Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại cuộc đấu giá;

d) Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

đ) Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

e) Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

g) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

h) Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

Người đăng ký được tham gia phiên đấu giá khi nộp đúng, đủ hồ sơ và tiền đặt trước theo thời gian quy định tại Quy chế này.

1. Thời gian: Bắt đầu vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 28 tháng 8 năm 2026.

2. Địa điểm: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk - Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Điều 7. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu gián tiếp.

a) Cách thức trả giá: Thực hiện theo quy định tại Điều 43 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung tại khoản 27, Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024:

- Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia được nhận phiếu trả giá (có đóng dấu của Trung tâm) và phong bì đựng phiếu trả giá do Trung tâm phát hành. Người tham gia đấu giá được hướng dẫn về cách ghi phiếu, thời hạn nộp phiếu trả giá:

+ Cách ghi phiếu trả giá: Người tham gia đấu giá phải điền đầy đủ nội dung vào phiếu trả giá, ký và ghi rõ họ tên, phiếu trả giá phải nguyên vẹn không bị rách nát. Giá trả mua tài sản được ghi bằng số và chữ. Trường hợp có sự sai khác giữa số và chữ giá trả thì giá trả được xác định bằng chữ. Đơn vị tính giá trả là Việt Nam đồng.

+ Phiếu trả giá của người 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. Phong bì đựng phiếu trả giá phải được ghi họ tên của người tham gia đấu giá, tài sản tham gia đấu giá.

+ Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm để bỏ vào thùng phiếu.

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 30 phút ngày 11/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

+ Thùng phiếu được niêm phong ngay khi hết thời hạn nhận phiếu trả giá;

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

* Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát và không xác định được thông tin của người tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia (Không nộp tiền đặt trước, nộp không đủ hoặc nộp không đúng thời gian quy định).

+ Người tham gia đấu giá không tham gia buổi công bố giá.

+ Có từ 02 phiếu của cùng một tổ chức tham gia đấu giá.

* Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ nêu trên.

c) Buổi công bố giá được coi là phiên đấu giá:

- Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá; Giới thiệu từng tài sản đấu giá; Nhắc lại mức giá khởi điểm; Phát số cho người tham gia đấu giá;

- Đấu giá viên nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ;

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá 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 của thùng phiếu;

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát sự nguyên vẹn của từng phong bì đựng phiếu trả giá; Tiến hành bóc từng phong bì đựng phiếu trả giá, trừ phong bì đựng phiếu trả giá của người không tham gia buổi công bố giá, công bố số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên công bố người có phiếu trả giá cao nhất là người trúng đấu giá.

- Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả giá cao nhất thì ngay sau khi công bố các phiếu trả giá cao nhất đối với tài sản đó, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên tổ chức cho người đó trả giá; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 5.500.150.000 đồng (*Năm tỷ, năm trăm triệu, một trăm năm mươi ngàn đồng*).

- Cách áp dụng bước giá: Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề. Bước giá được áp dụng trong trường hợp có từ 02 Tổ chức, cá nhân trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau hoặc đấu giá tiếp trong trường hợp rút lại giá đã trả. Việc tiếp tục tổ chức đấu giá được tổ chức bằng hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

10.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

10.3. Phiên đấu giá chỉ được tổ chức khi có từ 02 tổ chức, cá nhân trở lên nộp hồ sơ và đủ điều kiện tham gia phiên đấu giá.

10.4. Các trường hợp phát sinh khi công bố kết quả đấu giá:

a) Rút lại giá đã trả: Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ giá của người trả giá liền kề. Đấu giá viên quyết định hình thức đấu giá trực tiếp bằng lời nói hoặc đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp;

b) Từ chối kết quả trúng đấu giá: Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá. Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì cuộc đấu giá không thành.

Điều 8. Quy định tại phòng đấu giá

1. Người tham gia đấu giá: Là người có tên trong phiếu đăng ký tham gia đấu giá.

2. Người tham gia phiên đấu giá phải tuân thủ những quy định sau:

a) Có mặt đúng giờ, xuất trình giấy tờ tùy thân.

b) Chỉ những khách hàng có tên trong danh sách đăng ký tham gia đấu giá (hoặc được ủy quyền hợp lệ) mới được tham gia đấu giá.

c) Không sử dụng các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá; không mang vũ khí, chất cháy, chất nổ đến khu vực tổ chức phiên đấu giá;

d) Không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện liên lạc nào trong phòng đấu giá;

đ) Ngồi đúng vị trí được hướng dẫn, không đi lại trong phòng đấu giá; không nói chuyện trao đổi bàn bạc giữa những người tham gia đấu giá;

e) Không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá (nếu không được phép của người điều hành phiên đấu giá);

3. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia đấu giá thì thực hiện theo quy định của pháp luật. Văn bản ủy quyền phải được gửi tới Trung tâm trước thời gian bắt đầu tổ chức phiên đấu giá.

Điều 9. Quyền của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá

1. Truất quyền tham gia phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

2. Dừng phiên đấu giá khi phát hiện có hành vi thông đồng, dìm giá hoặc gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá và thông báo cho tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá;

3. Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham gia phiên đấu giá;

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

3. Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;

4. Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;

5. Nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản;

6. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó;

7. Tham dự phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó.

8. Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 50 Luật Đấu giá tài sản;

9. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 11. Không tổ chức phiên đấu giá

Trung tâm không tổ chức đấu giá trong trường hợp trước thời gian tổ chức phiên đấu giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc người có tài sản đấu giá yêu cầu dừng, tạm dừng việc tổ chức đấu giá. Người tham gia đấu giá đồng ý nhận lại tiền đặt trước và không có thắc mắc, khiếu nại gì.

Điều 12. Nộp tiền thuê đất, hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

1. Thực hiện theo điểm e khoản 3 và khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, cụ thể:

a) Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

b) Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất; chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại.

c) Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của Tổ chức sử dụng đất.

2. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời gian và số tiền quy định tại điểm a khoản 17 Phần B Phương án này (*chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất; chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại*) thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai. Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Trình tự, thủ tục thông báo, phối hợp giữa cơ quan thuế, cơ quan quản lý đất đai và UBND tỉnh thực hiện đồng bộ theo quy định tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Trường hợp hủy kết quả đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 42 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15).

Điều 13. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất, bàn giao đất trên thực địa cho Người trúng đấu giá:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu về đất đai, hồ sơ địa chính.

Điều 14. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

- a) Ký biên bản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan;
- b) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền trúng đấu giá;
- c) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;
- d) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

Cán bộ, viên chức, người lao động của Trung tâm; cơ quan, đơn vị có tài sản; người tham gia đấu giá và các tổ chức, cá nhân liên quan có trách nhiệm thực hiện Quy chế cuộc đấu giá này./.

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá (p/hợp);
- Người tham gia đấu giá (Thực hiện);
- Đăng tải công khai theo quy định.
- Lưu: VT; Hsđg

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Trần Minh Phương



Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 72/2025/QH15;

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15;

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 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;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 37/2024/QH15;

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Căn cứ Luật Quản lý thuế 108/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Nghị định số 63/2010/NĐ-CP ngày 08/6/2010 của Chính phủ về kiểm soát thủ tục hành chính; Nghị định số 48/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 và Nghị định số 92/2017/NĐ-CP ngày 07/8/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định liên quan đến kiểm soát thủ tục hành chính;

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất.

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 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 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đường Đoàn Khuê, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 656/TTr-SNNMT ngày 12/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk, cụ thể như sau:

1. Danh mục loại đất, vị trí, diện tích và hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất:
- Số thửa đất: 01 thửa đất.

- Tổng diện tích: 3.992,3 m²;
 - Vị trí: thửa đất có vị trí tại đường Đoàn Khuê, phường Tân An, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1024/TLVPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ ngày 22/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.
 - Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện chiếu sáng khu đất, đã được đầu tư hoàn thiện.
 - Mục đích đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất để Tổ chức kinh tế thực hiện dự án Thương mại, dịch vụ theo quy định.
 - Tài sản gắn liền với đất: Không (*đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng*).
 - Thời gian sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền .
 - Hình thức giao đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.
2. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết:
- Về quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND 11/5/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.
 - Về quy hoạch xây dựng chi tiết: Theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Km4 – Km5, phường Tân An được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015, điều chỉnh tại Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 và Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 23/5/2022 thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại dịch vụ.
3. Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất:
- Đơn vị tổ chức đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Số 66 Cao Thắng, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.
4. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá thửa đất và phương thức lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá:
- Thời gian: Từ năm 2026 đến khi hoàn thành việc đấu giá hoặc Nhà nước ban hành các Quy định mới có ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá.
- Thời gian đấu giá chính thức sẽ được quy định cụ thể trong quy chế cuộc đấu giá và thông báo niêm yết việc đấu giá.
- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk thực hiện lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024*) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ Quyết định Đấu giá

quyền sử dụng đất tổ chức việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2. Các Sở, ngành có liên quan: Chủ động thực hiện, tham mưu cơ quan có thẩm quyền triển khai thực hiện các nhiệm vụ thuộc chức năng nhiệm vụ

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

Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng; Trưởng thuế tỉnh Đắk Lắk; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- UBND phường Tân An;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Phòng: NNMT, CNXD;
- TTCN & CTTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTKT (td 03b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thiên Văn

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được sửa đổi, bổ sung một số điều bởi các Luật số 43/2024/QH15, số 47/2024/QH15, số 58/2024/QH15, số 71/2025/QH15, số 84/2024/QH15, số 93/2025/QH15, số 95/2025/QH15, số 146/2025/QH15 và số 147/2025/QH15;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số Điều của Luật Đất đai;

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

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

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ về 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 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về phát triển đất.

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15

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 Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28/6/2025 của Bộ Nông nghiệp và Môi trường về việc đình chính Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND, ngày 24/12/2025 của HĐND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND tỉnh Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 1908/QĐ-UBND ngày 18/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền cho Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 608/TTr-SNNMT ngày 03/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

1. Vị trí, ranh giới thửa đất đấu giá: Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường Đoàn Khuê, phường Tân An, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1024/TL VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ ngày 22/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Có ranh giới tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp Công ty Cổ phần tư vấn Tài nguyên Môi trường và Trắc địa;
- Phía Nam: Giáp thửa đất số 106;
- Phía Đông: Giáp Bệnh viện Thiện Hạnh;
- Phía Tây: Giáp đường Đoàn Khuê (QH rộng 18m).

2. Diện tích đấu giá: 3.992,3 m².

3. Loại đất đấu giá: Đất thương mại dịch vụ (TMD).

4. Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

5. Thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 110.003.000.000 đồng. Bằng chữ: Một trăm mười tỷ không trăm lẻ ba triệu đồng chẵn.

Điều 2. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Trưởng Thuế tỉnh Đắk Lắk; Chủ tịch UBND phường Tân An; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng: CNXD, NNMT;
- Lưu: VT, ĐTKT (td 03b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thiên Văn

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

Số: 102.4.../TL-VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ

B

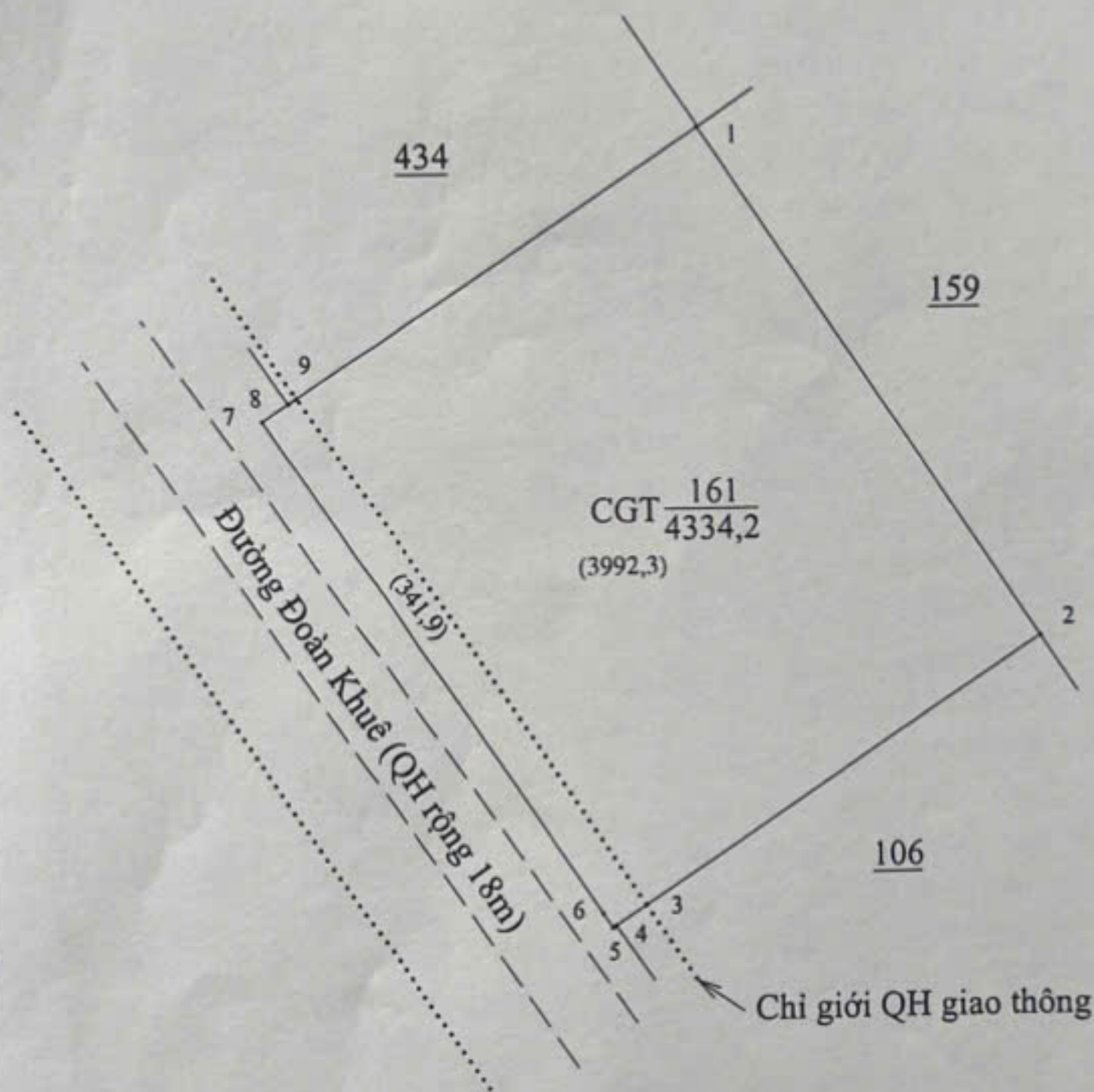
1. Thửa đất số: ...161...; Tờ bản đồ: ...160..., phường: Tân An...; tỉnh: Đắk Lắk
2. Diện tích: ...4334,2... m²; Loại đất: CGT...; Tài liệu đo đạc:
3. Tên người sử dụng đất, người quản lý đất:
4. Giấy chứng nhận (ghi: đã cấp hoặc chưa cấp GCN):
5. Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất (nếu có):

6. Các thông tin khác cần trích lục (ghi các thông tin cần trích lục theo mục đích sử dụng trích lục):

7. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất (*):

8. Tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh:

Tọa độ đỉnh thửa			Kích thước cạnh(m)
Đỉnh	X (m)	Y (m)	
1	1404411,39	453128,53	71,59
2	1404352,02	453168,53	56,11
3	1404321,33	453121,55	4,28
4	1404318,99	453117,97	0,48
5	1404318,72	453117,58	2,00
6	1404320,38	453116,47	69,30
7	1404378,06	453078,06	3,70
8	1404380,10	453081,15	1,13
9	1404380,72	453082,09	55,65
1	1404411,39	453128,53	



Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Buôn Ma Thuột được phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/5/2023, trong đó diện tích thuộc quy hoạch đất giao thông là 341,9 m² và diện tích thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ là 3.992,3 m².

Đắk Lắk, ngày 22... tháng 8... năm 2025

NGƯỜI TRÍCH LỤC

VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐẮK LẮK

KT.GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC

Huỳnh Tuấn Kiệt

Phan Khắc Hùng

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK
Số: /QĐ-UBND

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật 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 ngày 29/6/2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 và Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

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

Căn cứ Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 14/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk Ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đường Đoàn Khuê, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền cho Chủ tịch UBND tỉnh, Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh;

Theo đề nghị của Ủy ban nhân dân phường Tân An tại Công văn số 1666/CV-UBND ngày 29/5/2026 và đề nghị của Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 498/TTr-SNNMT ngày 04/6/2026 và Công văn số 5935/SNNMT-CCQLĐĐ ngày 15/6/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất theo hình thức trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án đầu tư đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 (tờ bản đồ số 69 cũ), đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường: Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ và trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất, Quyết định công nhận kết quả đấu giá, Quyết định cho thuê đất theo quy định; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính sau khi có kết quả đấu giá; chủ trì, phối hợp 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 theo quy định.

2. Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk: Lập hồ sơ thửa đất gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá theo quy định; lập hồ sơ đấu giá; lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; giám sát toàn bộ quá trình tổ chức đấu giá; tham dự, giám sát phiên đấu giá và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định; lập hồ sơ trình ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá; quản lý chặt chẽ mốc giới, ranh giới khu đất; phối hợp với các đơn vị có liên quan trong việc bàn giao đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và các thủ tục có liên quan theo quy định.

3. Giao Sở Tài chính: Phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị có liên quan trong việc xác định giá khởi điểm và nội dung khác có liên quan về tài chính, dự án đầu tư trong Phương án đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Giao Cơ quan Thuế: Thực hiện việc thông báo nộp tiền thuê đất, đơn đốc người trúng đấu giá nộp đủ tiền theo quy định; thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính hoặc khi có hành vi vi phạm dẫn đến phải hủy kết quả trúng đấu giá; việc xử lý vi phạm

và quản lý thuế thực hiện theo Nghị định số 126/2020/NĐ-CP và Nghị định số 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ.

5. Giao Ủy ban nhân dân phường Tân An: Phối hợp chặt chẽ với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trong việc bảo vệ, quản lý mốc giới, ranh giới khu đất đấu giá; ngăn chặn kịp thời các hành vi lấn chiếm đất; bảo đảm an ninh trật tự tại khu đất; phối hợp thực hiện các thủ tục có liên quan sau khi tổ chức đấu giá thành.

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

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk; Chi cục trưởng Chi cục Thuế khu vực; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Tân An; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- TT TU, TT HĐND tỉnh (b/c);
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- Phòng NNMT;
- TTCN & CTTĐT tỉnh (đăng tải);
- Lưu: VT, ĐTKT (td 03b)

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thiên Văn

PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần
cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160,
đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk**
(Kèm theo Quyết định /QĐ-UBND ngày /2026
của Chủ tịch UBND tỉnh)

A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật 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 ngày 29/6/2024;

Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

Luật Nhà ở ngày 27/11/2023; Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28/11/2023;

Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 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;

Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ tháo gỡ, xử lý vướng mắc để triển khai các dự án trong thời gian Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 chưa được phê duyệt điều chỉnh;

Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định giá đất;

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

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

Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31/7/2024 của Chính phủ quy định về Quỹ phát triển đất;

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

Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản;

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

Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP;

Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15;

Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn về chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản; quy định việc thu, chi, quản lý và sử dụng tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước của người tham gia đấu giá không được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

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

Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 14/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk Ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về quy hoạch chi tiết xây dựng khu đất đường Đoàn Khuê, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột;

Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 713/QĐ-UBND ngày 12/3/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền cho Chủ tịch UBND tỉnh, Chủ tịch UBND cấp xã thực hiện một số nhiệm vụ quản lý nhà nước về đất đai trên địa bàn tỉnh.

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin về tài sản đấu giá:

- Tài sản đấu giá: Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160 (tờ bản đồ cũ 69), đường Đoàn Khuê, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk;
- Diện tích thửa đất đấu giá (sau khi trừ diện tích đất thuộc quy hoạch đường giao thông): 3.992,3 m²;
- Vị trí, ranh giới thửa đất đấu giá: Vị trí thửa đất tọa lạc tại đường Đoàn Khuê, phường Tân An, được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 1024/TL-VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ ngày 22/8/2025 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk. Có ranh giới tiếp giáp như sau:
 - + Phía Bắc: Giáp Công ty Cổ phần tư vấn Tài nguyên Môi trường và Trắc địa;
 - + Phía Nam: Giáp thửa đất số 106;
 - + Phía Đông: Giáp Bệnh viện Thiện Hạnh;
 - + Phía Tây: Giáp đường Đoàn Khuê (QH rộng 18m).
- Nguồn gốc đất: Đất chưa sử dụng do UBND phường Tân An quản lý (trước 01/7/2025 do UBND thành phố Buôn Ma Thuột quản lý).
- Hạ tầng kỹ thuật: Phạm vi ngoài thửa đất đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện đồng bộ đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước. Trong phạm vi thửa đất: chưa đầu tư hạ tầng, kỹ thuật.
- Hiện trạng: Đất chưa sử dụng, đã giải phóng mặt bằng, không có tài sản gắn liền trên đất, phạm vi ranh giới thửa đất đã được cắm mốc tại thực địa.

2. Mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình sử dụng vào mục đích Thương mại, dịch vụ.
- Loại đất: Đất Thương mại, dịch vụ (TMD).
- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng công trình sử dụng vào mục đích thương mại, dịch vụ.
- Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
- Về thời hạn sử dụng đất: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Quy hoạch sử dụng đất:

Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An được quy hoạch là đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 phường Tân An được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/5/2023.

4. Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk:

Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1747/QĐ-TTg ngày 30/12/2023.

5. Quy hoạch xây dựng:

- Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch chung thành phố Buôn Ma Thuột đến năm 2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 249/QĐ-TTg ngày 13/02/2014.

- Diện tích 3.992,3 m² thuộc thửa đất số 161, tờ bản đồ số 160, đường Đoàn Khuê, phường Tân An là Đất Thương mại, dịch vụ phù hợp với Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư Km4 – Km5, phường Tân An được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt tại Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015, Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 và Quyết định số 1171/QĐ-UBND ngày 23/5/2022.

6. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và tiến độ thực hiện dự án:

6.1. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Theo Quyết định số 1744/QĐ-UBND ngày 08/7/2015 và Quyết định số 1135/QĐ-UBND ngày 15/5/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000) Khu dân cư Km4-Km5, phường Tân An, trong đó có một số tiêu chí chính như sau:

- Chiều cao của tầng: $2 \div 7$ tầng;
- Mật độ xây dựng: $\leq 70\%$;
- Khoảng lùi công trình: $\geq 3\text{m}$ (Theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2008/BXD);

6.2. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 36 tháng kể từ ngày nhận bàn giao đất trên thực địa.

Trường hợp đất không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục kể từ khi nhận bàn giao đất trên thực địa hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư; trường hợp không đưa đất vào sử dụng hoặc chậm tiến độ sử dụng đất so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư (trừ trường hợp bất khả kháng theo quy định của pháp luật đất đai) thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng không quá 24 tháng và phải nộp bổ sung cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian được gia hạn; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

7. Tổng mức đầu tư:

Tổ chức kinh tế, cá nhân trong nước tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tầng cao công trình dự kiến đề xuất suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây

dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề xuất tổng mức đầu tư phù hợp, làm cơ sở để cơ quan Nhà nước đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư thực hiện dự án khi trúng đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất. Tổng mức đầu tư bao gồm các chi phí: chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, chi phí khác và chi phí dự phòng (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá).

8. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá:

Từ Quý II năm 2026 đến khi hoàn thành việc đấu giá hoặc Nhà nước ban hành các Quy định mới có ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá.

9. Dự kiến giá khởi điểm:

Căn cứ Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 24/12/2025 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đắk Lắk Ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, UBND phường Tân An tính toán sơ bộ dự kiến giá khởi điểm khoảng 110.001.240.000 đồng. Giá khởi điểm xác định theo quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

10. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

Tổ chức, cá nhân có đủ điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024, Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), Luật Đầu tư năm 2025 và Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

10.1. Đối với tổ chức kinh tế:

a) Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), cụ thể:

- Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 bao gồm:

+ Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024: *có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.*

+ Điều kiện khác theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- 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.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, 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;

b) Bảo đảm năng lực tài chính theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 và Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 226/2025/NĐ-CP): có vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

10.2. Đối với cá nhân:

Điều kiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024: Đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, cụ thể:

- Bảo đảm các quy định tại khoản 4 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 (bao gồm: a) *Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;* b) *Điều kiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản*).

- 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 bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. 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.

Ghi chú:

- Tổ chức, cá nhân nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá chịu hoàn toàn trước pháp luật, trước cơ quan nhà nước có thẩm quyền về tính pháp lý, chính xác, trung thực của hồ sơ.

- Ngay sau ngày kết thúc bán, nhận hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản và đơn vị được giao tổ chức đấu giá tiến hành đánh giá hồ sơ, tài liệu các nhà đầu tư cung cấp để xác định nhà đầu tư đảm bảo điều kiện tham gia đấu giá trước khi tiến hành các thủ tục tiếp theo theo quy định.

10.3. Các trường hợp không được tham gia đấu giá:

- Theo khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản: Những người sau đây không được đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại điểm c khoản này;

đ) Người không có quyền mua tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đó.

- Theo khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ: *Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó như sau: a) Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá; b) Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá.*

10.4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định do Tổ chức hành nghề đấu giá phát hành (bao gồm quy định về các loại giấy tờ kèm theo phiếu đăng ký), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch và triển khai dự án đảm bảo đúng tiến độ khi trúng đấu giá (Bản chính).

- Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư. Căn cước công dân hoặc Hộ chiếu của người đại diện theo pháp luật của Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá (Bản sao có chứng thực).

- Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư (Bản chính), trong đó phải nêu rõ:

+ Tên dự án: phù hợp với mục đích đấu giá quyền sử dụng đất quy định tại mục 2 phần B của Phương án này.

+ Quy mô dự án: Phù hợp với chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc tại mục 6 phần B của Phương án này.

+ Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá căn cứ quy mô của dự án đề xuất (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) và suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình do Bộ Xây dựng công bố tại thời điểm đề xuất tổng mức đầu tư (nêu rõ căn cứ áp dụng) làm cơ sở để đánh giá năng lực tài chính của Nhà đầu tư khi thực hiện dự án.

+ Tiến độ thực hiện dự án.

- Văn bản cam kết thực hiện dự án theo đúng tiến độ đầu tư, quy mô như đã nêu trên nộp cùng lúc khi nộp hồ sơ mời tham gia đấu giá (Bản chính).

- Văn bản chứng minh năng lực tài chính:

+ Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.

Việc xác định vốn chủ sở hữu căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Đối với doanh nghiệp 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.

+ Có khả năng huy động vốn còn lại để thực hiện dự án. Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá lựa chọn một trong các phương án sau:

Phương án 1: Cam kết hỗ trợ tài chính của công ty mẹ (kèm theo các tài liệu chứng minh công ty mẹ đảm bảo năng lực tài chính để hỗ trợ đối với phần vốn còn lại).

Phương án 2: Cam kết bằng văn bản của ít nhất 01 (một) tổ chức tín dụng hoặc ngân hàng thương mại được phép hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam về việc bảo đảm hỗ trợ nguồn vốn tín dụng để thực hiện dự án khi trúng đấu giá đối với số vốn còn lại.

- Văn bản cam kết không vi phạm các quy định pháp luật về đất đai (Bản chính).

- Người được cử tham gia đấu giá phải có Văn bản ủy quyền theo quy định (Bản chính).

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh đối tượng tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án đầu tư để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định (đã tham gia đầu tư xây dựng ít nhất 01 dự án đầu tư).

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

Trường hợp thành phần hồ sơ không đủ các tài liệu nêu trên thì coi như hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

11. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và khoản tiền đặt trước:

11.1. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá:

Thu tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá tài sản: Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 6 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

11.2. Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá:

- Khoản tiền đặt trước khi tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm (Đối tượng nộp tiền đặt trước là những Tổ chức kinh tế, cá nhân đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này).

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chỉ được thu tiền đặt trước của người tham gia đấu giá trong thời hạn chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 01 ngày làm việc (theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

- Đối tượng nộp tiền đặt trước là những Tổ chức kinh tế, cá nhân đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo mục 11 phần B của Phương án này.

11.3. Xử lý khoản tiền đặt trước:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chịu trách nhiệm quản lý, không được sử dụng tiền đặt trước của Người tham gia đấu giá vào bất kỳ mục đích nào khác (theo quy định tại khoản 2 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản).

- Chậm nhất ba (03) ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) đã được chuyển thành tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá (Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk) để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của Tổ chức kinh tế, cá nhân sử dụng đất.

- Đối với trường hợp Tổ chức kinh tế, cá nhân không trúng đấu giá, theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024: 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), trừ các trường hợp không được nhận lại theo khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024: (a) đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá không thuộc trường hợp bất khả kháng; (b) bị truất quyền tham gia đấu giá; (c) từ chối ký biên bản đấu giá; (d) rút lại giá đã trả hoặc đã chấp nhận; (đ) từ chối kết quả trúng đấu giá.

- Đối với trường hợp Tổ chức kinh tế, cá nhân trúng đấu giá đã nộp tiền nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

12. Xét duyệt hồ sơ người tham gia đấu giá:

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong giờ hành chính, liên tục kể từ ngày niêm yết việc đấu giá tài sản cho đến trước ngày mở phiên đấu giá 15 ngày.

- 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 Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh, UBND phường Tân An và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế và cá nhân tham gia đấu giá và thông

báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế và cá nhân đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế và cá nhân không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá (theo quy định tại mục 2b khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024).

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng Tổ chức kinh tế, cá nhân tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 02 ngày làm việc trước phiên đấu giá.

13. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá; chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá, nguồn kinh phí tổ chức đấu giá:

13.1. Hình thức thực hiện phiên đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sau khi có sự thống nhất giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk (đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá tài sản) và Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

13.2. Phương thức thực hiện cuộc đấu giá: Áp dụng phương thức bỏ phiếu gián tiếp.

(Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê được quy định cụ thể trong Quy chế cuộc đấu giá và công bố công khai cho người tham gia đấu giá biết).

13.3. Bước giá: Tối thiểu bằng 5% giá khởi điểm trở lên (bước giá cụ thể quy định trong Thông báo đấu giá của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản).

13.4. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá:

a) Giá dịch vụ đấu giá và chi phí liên quan

Giá dịch vụ đấu giá tài sản; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá; chi phí công khai thông tin và chi phí sử dụng Cổng đấu giá tài sản quốc gia (trực tuyến) thực hiện theo đúng quy định của pháp luật hiện hành, trong đó có Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp và các văn bản có liên quan.

Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá thuộc tổ chức hành nghề đấu giá tài sản; việc thu, quản lý, sử dụng thực hiện theo Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính.

b) Chế độ tài chính

Thực hiện theo Điều 5 Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22/01/2025 của Bộ Tài chính, đảm bảo xác định đúng nguồn kinh phí; quản lý, sử dụng đúng mục đích, tiết kiệm, hiệu quả; thanh toán các khoản chi đúng chế độ, tiêu chuẩn, định mức theo quy định.

c) Thù lao dịch vụ đấu giá

Xác định theo khung giá và tỷ lệ (%) quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư pháp và các văn bản có liên quan; mức áp dụng

phải phù hợp với giá trị tài sản, tính chất cuộc đấu giá và không vượt mức tối đa theo khung quy định.

d) Chi phí khác

Các chi phí liên quan đến đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo quy định của pháp luật về đất đai, ngân sách nhà nước và văn bản hướng dẫn có liên quan; thanh toán theo thực tế phát sinh, có đầy đủ hóa đơn, chứng từ hợp pháp, hợp lệ, đảm bảo đúng quy định hiện hành.

(Dự kiến chi hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo Phụ lục đính kèm)

14. Phương pháp lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

- Lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024) và Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31/12/2024 của Bộ Tư pháp.

- Trường hợp không lựa chọn được tổ chức đấu giá tài sản thì sẽ thành lập Hội đồng đấu giá tài sản để thực hiện việc đấu giá theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 60 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung.

15. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá tài sản:

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk.

16. Phê duyệt kết quả đấu giá:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản phải ghi kết quả đấu giá vào Sổ đăng ký đấu giá tài sản và thông báo bằng văn bản cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk;

- Trong thời gian 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bàn giao hồ sơ (Biên bản đấu giá, danh sách người trúng đấu giá...) cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk để tham mưu Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả đấu giá;

- Việc chuyển hồ sơ cuộc đấu giá phê duyệt kết quả đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 45 và Điều 46 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản năm 2024).

17. Thời gian, địa điểm nộp tiền trúng đấu giá:

a) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Thực hiện theo điểm e khoản 3 và khoản 9 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất; chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại.

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất.

b) Địa điểm nộp tiền: Theo Thông báo của cơ quan thuế.

18. Trường hợp đấu giá không thành, huỷ kết quả đấu giá quyền sử dụng đất:

- Trường hợp đấu giá không thành thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 33 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15), bao gồm: a) *Đã hết thời hạn đăng ký mà không có người đăng ký tham gia đấu giá; a1) Tất cả những người đã đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ nhưng không tham dự phiên đấu giá; b) Tại cuộc đấu giá không có người trả giá hoặc không có người chấp nhận giá; c) Giá trả cao nhất mà vẫn thấp hơn giá khởi điểm trong trường hợp không công khai giá khởi điểm và cuộc đấu giá được thực hiện theo phương thức trả giá lên; d) Người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định; đ) Người đã trả giá rút lại giá đã trả, người đã chấp nhận giá rút lại giá đã chấp nhận mà không có người trả giá tiếp; e) Trường hợp từ chối kết quả trúng đấu giá; g) Đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá.*

- Trường hợp người đã trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng thời gian và số tiền quy định tại điểm a khoản 17 Phần B Phương án này (*chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất; chậm nhất là 60 ngày, kể từ ngày ban hành thông báo nộp thuế của cơ quan thuế, người trúng đấu giá phải nộp 50% tiền thuê đất còn lại*) thì xử lý theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP), cụ thể: Người đã trúng đấu giá bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. 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. Việc xử lý vi phạm và quản lý thuế thực hiện đồng bộ với quy định tại Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19/10/2020 của Chính phủ.

- Trường hợp hủy kết quả đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 42 Điều 1 Luật số 37/2024/QH15).

19. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ký hợp đồng thuê đất, bàn giao đất trên thực địa cho Người trúng đấu giá:

Trong thời gian 05 ngày làm việc kể từ ngày Người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, ký hợp đồng thuê đất, tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chỉ đạo cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu về đất đai, hồ sơ địa chính.

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

- Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ và trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ; được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

- Trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; 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; Ký hợp đồng thuê đất (theo quy định tại điểm a, b, c khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024).

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân phường Tân An 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 quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

2. Thuế tỉnh Đắk Lắk:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế theo quy định tại điểm a khoản 9 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ; đồng thời gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất bằng văn bản cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk để phối hợp đôn đốc người trúng đấu giá nộp đủ tiền sử dụng đất theo quy định.

- Cơ quan thuế thông báo cho cơ quan có chức năng quản lý đất đai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất.

- Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk:

- Sau khi có quyết định phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất, lập hồ sơ của khu đất đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để tổ chức xác định giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Khoản 5 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm c khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Sau khi có quyết định phê duyệt giá khởi điểm, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk lập hồ sơ đấu giá gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a, điểm b Khoản 6 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ, được sửa đổi, bổ sung tại điểm d khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15/8/2025 của Chính phủ.

- Lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định.

- Giám sát quá trình tổ chức đấu giá; Tham dự, giám sát phiên đấu giá và thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định.

- Lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

- Phối hợp với các đơn vị có liên quan để thực hiện các thủ tục về đất đai; phối hợp bàn giao thực địa cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

- Quản lý chặt chẽ mốc giới, ranh giới khu đất đấu giá, không được để xảy ra tình trạng lấn chiếm đất, chôn lấn đất.

4. UBND phường Tân An:

- Phối hợp chặt chẽ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh trong việc bảo vệ, quản lý mốc giới, ranh giới khu đất đấu giá và phối hợp thực hiện các thủ tục có liên quan sau khi tổ chức đấu giá thành.

- Ngăn chặn kịp thời các hành vi lấn chiếm đất; đảm bảo an ninh trật tự tại khu đất.