

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Số: 97 /TB-ĐGTS

Đắk Lắk, ngày 20 tháng 7 năm 2026

THÔNG BÁO NIÊM YẾT VIỆC ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

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 và các văn bản pháp luật khác có liên quan về đấu giá tài sản.

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 14/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2026/HĐDVĐGTS ngày 20/7/2026 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk thông báo niêm yết việc đấu giá tài sản như sau:

1. Tên, địa chỉ của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2 TỈNH ĐẮK LẮK.**

Địa chỉ: Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá: **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐẮK LẮK.**

Địa chỉ: Số 66 Cao Thắng, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tên tài sản đấu giá:

a) Danh mục tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Vị trí: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 877/TL-VPĐKKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 19/3/2026, có ranh giới tiếp giáp:

- + Phía Đông: Giáp đường Độc Lập.
- + Phía Tây : Giáp đường Lê Duẩn.
- + Phía Nam : Giáp đường Trần Phú.
- + Phía Bắc : Giáp đường Phù Đồng.

- Diện tích: 78.332,9m².

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc thửa đất: Đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk) lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quyết định số 399/QĐ UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ).

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện, đồng bộ.

- Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để Tổ chức kinh tế thực hiện dự án thương mại dịch vụ theo quy định.

- 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.

- Thông tin về quy hoạch đất đai, xây dựng:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025, khu đất thuộc quy hoạch thương mại, dịch vụ.

+ Quy hoạch xây dựng: Theo đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu) được UBND tỉnh Phú Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, vị trí thửa đất được thể hiện là ô B6, thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Thông tin về dự án đầu tư: Theo quy định tại mục II của Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk).

b) Nơi có tài sản đấu giá: Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

c) Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 14/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá

a) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 21/7/2026 đến ngày 27/8/2026 tại nơi tọa lạc khu đất đấu giá (*Dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

- Người tham gia đấu giá tài sản liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để được hướng dẫn xem tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không xem tài sản đấu giá thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá.

b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ ngày 21/7/2026 đến ngày 27/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Thời gian, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

6. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

7. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 910.170.000.000 đồng (Chín trăm mười tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

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

b) Tiền đặt trước: **182.034.000.000 đồng/hồ sơ** (*Một trăm tám mươi hai tỷ không trăm ba mươi bốn triệu đồng*).

c) Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến trước ngày công bố giá 01 (một) ngày làm việc (chậm nhất ngày 27/8/2026).

d) Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, số tài khoản: 0751.0000.33579 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Phú Yên (Vietcombank Phú Yên). Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp không trúng đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk trả lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản.

9. Thời gian, địa điểm, đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

a) Thời gian đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

c) Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế trong nước tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 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 năm 2024 và đảm bảo điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định.

d) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Các đối tượng thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Các đối tượng vi phạm theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ.

- Các đối tượng không đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định và pháp luật khác có liên quan.

đ) Điều kiện được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 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.”

- 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 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.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung ghi trong đơn cam kết.

10. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phát hành (bao gồm quy định về các loại giấy tờ kèm theo đơn), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, triển khai dự án đảm bảo tiến độ khi trúng đấu giá (bản chính).

b) Giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có ngành nghề kinh doanh liên quan đến đầu tư, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư, kèm bảng khái toán tổng mức đầu tư dự phù hợp với thông tin về dự án đầu tư tại Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk), (bản chính), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án,

- Mục tiêu dự án:

- Quy mô dự án:

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tăng cao công trình dự kiến của dự án đề xuất (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) 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 tham gia đấu giá để 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 đầu tư: Không quá 48 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d) 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*).

đ) Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu: Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (*không bao gồm tiền thuê đất, tiền giải phóng mặt bằng*). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn 7 chủ sở hữu đủ phân bổ để đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Việc xác định vốn chủ sở hữu được thực hiện như sau:

+ Đối với doanh nghiệp đang hoạt động, căn cứ kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm đấu giá; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với 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. Giấy tờ chứng minh vốn điều lệ đã góp bao gồm một trong các giấy tờ sau:

++ Bản sao hoặc bản trích sao sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông;

++ Bản sao giấy chứng nhận phần vốn góp;

++ Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp;

++ Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật.

- Phần vốn còn lại: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh thông qua một trong hai 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 từ tổ chức tín dụng, trường hợp này Tổ chức kinh tế phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng không được vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (nếu có).

e) Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án thương mại, dịch vụ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu,

làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định.

- Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh kinh nghiệm đã tham gia đầu tư xây dựng ít nhất 01 dự án thương mại dịch vụ.

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

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

h) Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp 02 (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. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá có nhu cầu và đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá phải mua hồ sơ, nộp 02 bộ hồ sơ, phiếu trả giá đã được niêm phong và tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk theo đúng thời gian quy định của Thông báo này.

b) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia buổi công bố giá (*văn bản ủy quyền phải được xác nhận hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật*).

12. Thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá

a) Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk để xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá.

b) Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

c) Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

13. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá

a) Thời gian công bố giá: Vào lúc 09 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 8 năm 2026.

b) Địa điểm công bố giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

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

b) Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

c) Bước giá: Bằng 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, thực hiện trong trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau và phải tiếp tục tổ chức đấu giá bằng lời nói hoặc bỏ phiếu kín tại phiên đấu giá.

Cụ thể số tiền bước giá là: **910.170.000.000 đồng x 5% = 45.508.500.000 đồng** (*Bốn mươi lăm tỷ năm trăm lẻ tám triệu năm trăm nghìn đồng*).

15. Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

a) Phiếu trả giá hợp lệ phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

- Phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phát hành.

- Phiếu trả giá có ghi đầy đủ, rõ ràng các nội dung trên phiếu trả giá và trùng khớp với nội dung của Quy chế đấu giá, phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và CCCD.

- Giá trả ghi trong phiếu trả giá phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

- Phiếu trả giá phải viết bằng một màu mực xanh, được ký tên bởi người trả giá (đối với cá nhân) hoặc được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá (đối với tổ chức).

- Phiếu trả giá không bị rách nát, không bị tẩy xóa đến mức không nhìn rõ được giá trả hoặc thông tin về người trả giá hoặc tên tài sản đấu giá.

b) Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu trả giá không đáp ứng một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ.

16. Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu đấu giá.

a) Quy định về cách ghi phiếu trả giá: Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và ghi phiếu trả giá theo hướng dẫn như sau:

- Tên tài sản đấu giá: Ghi đúng tên tài sản đấu giá được nêu trong Quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá.

- Số tiền trả giá: Ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

- Họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá:

+ Đối với tổ chức: Ghi thông tin của người trả giá (người đại diện theo pháp luật), của tổ chức tham gia đấu giá và phải phù hợp với thông tin trên giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, CCCD, phiếu

đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá.

+ Đối với cá nhân: Ghi họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá và phải phù hợp với thông tin trên căn cước công dân, phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người trả giá.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì đựng phiếu trả giá dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để bỏ vào thùng phiếu.

b) Thời hạn nộp phiếu trả giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 25/8/2026.

c) Thủ tục niêm phong thùng phiếu đấu giá: Ngay khi kết thúc thời hạn nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức niêm phong thùng phiếu đấu giá, có sự tham gia niêm phong và chứng kiến của đại diện của những người tham gia đấu giá, các bên tham gia niêm phong cùng ký niêm phong trên thùng phiếu và đóng dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk. Việc niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia niêm phong cùng ký vào biên bản.

d) Thủ tục mở niêm phong thùng phiếu đấu giá: Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên điều hành 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. Việc giám sát và mở niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia cùng ký vào biên bản.

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Công khai trang TTĐTTTĐVDGTS số 2 Đắk Lắk;
- Công khai Trang TTĐT về tài sản công;
- Các địa điểm niêm yết ĐGTS;
- Lưu VT, hồ sơ ĐGTS.



Nguyễn Thị Thu Duyên

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Số: 96 /QC-ĐGTS

Đắk Lắk, ngày 20 tháng 7 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

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 và các văn bản pháp luật khác có liên quan về đấu giá tài sản.

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 14/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 17/2026/HĐDVĐGTS ngày 20/7/2026 giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk.

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy chế cuộc đấu giá với những nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung tài sản đấu giá

1. Tên, địa chỉ của Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: **TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 2 TỈNH ĐẮK LẮK.**

Địa chỉ: Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

2. Tên, địa chỉ của người có tài sản đấu giá: **TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐẮK LẮK.**

Địa chỉ: Số 66 Cao Thắng, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tên tài sản đấu giá:

a) Danh mục tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Vị trí: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 877/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 19/3/2026, có ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Đông: Giáp đường Độc Lập.

+ Phía Tây : Giáp đường Lê Duẩn.

+ Phía Nam : Giáp đường Trần Phú.

+ Phía Bắc : Giáp đường Phù Đồng.

- Diện tích: 78.332,9m².

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc thửa đất: Đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk) lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quyết định số 399/QĐ UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ).

- Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện, đồng bộ.

- Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để Tổ chức kinh tế thực hiện dự án thương mại dịch vụ theo quy định.

- 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.

- Thông tin về quy hoạch đất đai, xây dựng:

+ Quy hoạch sử dụng đất: Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025, khu đất thuộc quy hoạch thương mại, dịch vụ.

+ Quy hoạch xây dựng: Theo đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu) được UBND tỉnh Phú Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, vị trí thửa đất được thể hiện là ô B6, thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Thông tin về dự án đầu tư: Theo quy định tại mục II của Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk).

b) Nơi có tài sản đấu giá: Phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

c) Giấy tờ về quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với tài sản đấu giá:

- Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

- Quyết định số 2201/QĐ-UBND ngày 14/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

4. Thời gian, địa điểm xem tài sản và hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá

a) Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá: Từ ngày 21/7/2026 đến ngày 27/8/2026 tại nơi tọa lạc khu đất đấu giá (*Dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

- Người tham gia đấu giá tài sản liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để được hướng dẫn xem tài sản đấu giá.

- Người tham gia đấu giá không xem tài sản đấu giá thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến tài sản đấu giá.

b) Thời gian, địa điểm xem hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá (trong giờ hành chính): Từ ngày 21/7/2026 đến ngày 27/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk.

5. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá

a) Thời gian, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

6. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá.

a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

7. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá: 910.170.000.000 đồng (Chín trăm mười tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng).

8. Tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước.

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

b) Tiền đặt trước: **182.034.000.000 đồng/hồ sơ** (*Một trăm tám mươi hai tỷ không trăm ba mươi bốn triệu đồng*).

c) Thời gian nộp tiền đặt trước: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến trước ngày công bố giá 01 (một) ngày làm việc (chậm nhất ngày 27/8/2026).

d) Hình thức nộp tiền đặt trước: Nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk, số tài khoản: 0751.0000.33579 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Phú Yên (Vietcombank Phú Yên). Người tham gia đấu giá, người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

- Trường hợp không trúng đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk trả lại tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc buổi công bố giá hoặc trong thời hạn khác do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại Điều 3 của Quy chế này cho người tham gia đấu giá.

9. Thời gian, địa điểm, đối tượng, điều kiện, cách thức đăng ký tham gia đấu giá

a) Thời gian đăng ký tham gia đấu giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 12/8/2026.

b) Địa điểm đăng ký tham gia đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

c) Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế trong nước tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 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 năm 2024 và đảm bảo điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế này.

d) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Các đối tượng thuộc trường hợp quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản.

- Các đối tượng vi phạm theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ.

- Các đối tượng không đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Quy chế này và pháp luật khác có liên quan.

đ) Điều kiện được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 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.”

- 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 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.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung ghi trong đơn cam kết.

10. Thành phần hồ sơ tham gia đấu giá

a) Phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phát hành (bao gồm quy định về các loại giấy tờ kèm theo đơn), trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch, triển khai dự án đảm bảo tiến độ khi trúng đấu giá (bản chính).

b) Giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có ngành nghề kinh doanh liên quan đến đầu tư, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư, kèm bảng khái toán tổng mức đầu tư dự phù hợp với thông tin về dự án đầu tư tại Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk (kèm theo Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk), (bản chính), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án,

- Mục tiêu dự án:

- Quy mô dự án:

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tăng cao công trình dự kiến của dự án đề xuất (không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá) 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 tham gia đấu giá để 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 đầu tư: Không quá 48 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền

d) 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*).

đ) Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu: Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (*không bao gồm tiền thuê đất, tiền giải phóng mặt bằng*). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn 7 chủ sở hữu đủ phân bổ để đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Việc xác định vốn chủ sở hữu được thực hiện như sau:

+ Đối với doanh nghiệp đang hoạt động, căn cứ kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm đấu giá; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với 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. Giấy tờ chứng minh vốn điều lệ đã góp bao gồm một trong các giấy tờ sau:

++ Bản sao hoặc bản trích sao sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông;

++ Bản sao giấy chứng nhận phần vốn góp;

++ Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp;

++ Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật.

- Phần vốn còn lại: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh thông qua một trong hai 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 từ tổ chức tín dụng, trường hợp này Tổ chức kinh tế phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng không được vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

- Các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (nếu có).

e) Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án thương mại, dịch vụ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định.

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh kinh nghiệm đã tham gia đầu tư

xây dựng ít nhất 01 dự án thương mại dịch vụ.

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

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

h) Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp 02 (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. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

a) Người tham gia đấu giá có nhu cầu và đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá phải mua hồ sơ, nộp 02 bộ hồ sơ, phiếu trả giá đã được niêm phong và tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk theo đúng thời gian quy định của Quy chế này.

b) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia buổi công bố giá (*văn bản ủy quyền phải được xác nhận hoặc công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật*).

12. Thẩm định điều kiện, năng lực của người tham gia đấu giá

a) Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk để xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá.

b) Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 (năm) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

c) Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk thông báo riêng bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày công bố giá.

13. Thời gian, địa điểm tổ chức buổi công bố giá

a) Thời gian công bố giá: Vào lúc 09 giờ 00 phút, ngày 28 tháng 8 năm 2026.

b) Địa điểm công bố giá: Hội trường Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk (*Số 10 Tổ Hữu, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk*).

14. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá, bước giá

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

b) Phương thức đấu giá: Phương thức trả giá lên.

c) Bước giá: Bằng 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, thực hiện trong trường hợp có từ 02 người trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau và phải tiếp tục tổ chức đấu giá bằng lời nói hoặc bỏ phiếu kín tại phiên đấu giá.

Cụ thể số tiền bước giá là: $910.170.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 45.508.500.000 \text{ đồng}$
(Bốn mươi lăm tỷ năm trăm lẻ tám triệu năm trăm nghìn đồng).

Điều 2. Các trường hợp bị truất quyền tham gia đấu giá

1. Tại buổi công bố giá đã trả của người tham gia đấu giá, người rút lại giá đã trả theo quy định tại Điều 50 Luật Đấu giá tài sản thì bị truất quyền tham gia cuộc đấu giá.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định, gồm:

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

b) Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng 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 phiên 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) 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;

e) 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;

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

Điều 3. Các trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước

1. Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng.

2. Bị truất quyền tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 2 của Quy chế này.

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

4. Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản.

Điều 4: Quy định về phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ

1. Phiếu trả giá hợp lệ phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

a) Phiếu trả giá theo mẫu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phát hành.

b) Phiếu trả giá có ghi đầy đủ, rõ ràng các nội dung trên phiếu trả giá và trùng khớp với nội dung của Quy chế đấu giá, phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và CCCD.

c) Giá trả ghi trong phiếu trả giá phải ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

d) Phiếu trả giá phải viết bằng một màu mực xanh, được ký tên bởi người trả giá (đối với cá nhân) hoặc được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá (đối với tổ chức).

đ) Phiếu trả giá không bị rách nát, không bị tẩy xóa đến mức không nhìn rõ được giá trả hoặc thông tin về người trả giá hoặc tên tài sản đấu giá.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ: là phiếu trả giá không đáp ứng một trong các điều kiện của phiếu trả giá hợp lệ.

Điều 5: Quy định về cách ghi phiếu trả giá, thời hạn nộp phiếu trả giá, trình tự thủ tục niêm phong, mở niêm phong thùng phiếu đấu giá.

1. Quy định về cách ghi phiếu trả giá: Khi mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, người tham gia đấu giá được nhận phiếu trả giá và ghi phiếu trả giá theo hướng dẫn như sau:

a) Tên tài sản đấu giá: Ghi đúng tên tài sản đấu giá được nêu trong Quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá.

b) Số tiền trả giá: Ít nhất bằng giá khởi điểm hoặc cao hơn giá khởi điểm, trả giá bằng đồng việt nam (VND), số tiền bằng số và bằng chữ phải trùng khớp với nhau.

c) Họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá:

- Đối với tổ chức: Ghi thông tin của người trả giá (người đại diện theo pháp luật), của tổ chức tham gia đấu giá và phải phù hợp với thông tin trên giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, CCCD, phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người đại diện theo pháp luật và đóng dấu của tổ chức tham gia đấu giá.

- Đối với cá nhân: Ghi họ, tên, CCCD, địa chỉ của người trả giá và phải phù hợp với thông tin trên căn cước công dân, phiếu đăng ký tham gia đấu giá, phong bì đựng phiếu trả giá và được ký tên bởi người trả giá.

Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì đựng phiếu trả giá dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu trả giá. Phiếu trả giá được gửi qua đường bưu chính hoặc được nộp cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk để bỏ vào thùng phiếu.

2. Thời hạn nộp phiếu trả giá (trong giờ hành chính): Bắt đầu từ 07 giờ 30 phút, ngày 21/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 25/8/2026.

3. Thủ tục niêm phong thùng phiếu đấu giá: Ngay khi kết thúc thời hạn nhận phiếu trả giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức niêm phong thùng phiếu đấu giá, có sự tham gia niêm phong và chứng kiến của đại diện của những người tham gia đấu giá, các bên tham gia niêm phong cùng ký niêm phong trên thùng phiếu và đóng dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk. Việc niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia niêm phong cùng ký vào biên bản.

4. Thủ tục mở niêm phong thùng phiếu đấu giá: Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên điều hành 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. Việc giám sát và mở niêm phong thùng phiếu đấu giá có lập biên bản ghi lại diễn biến, các bên tham gia cùng ký vào biên bản.

Điều 6. Những người không được đăng ký tham gia đấu giá

1. 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.

2. 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 phiên 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.

3. 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.

4. Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người quy định tại khoản 3 Điều này.

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

Điều 7: Các hành vi bị nghiêm cấm của người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức khác

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

2. Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để đìềm giá, nâng 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. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 8. Trình tự tiến hành buổi công bố giá

1. Điều kiện tổ chức buổi công bố giá: Buổi công bố giá chỉ được tiến hành khi có ít nhất có 02 người đăng ký tham gia đấu giá hợp lệ.

2. Tại buổi công bố giá, Đấu giá viên 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, đọc Quy chế cuộc đấu giá, giới thiệu từng tài sản đấu giá, nhắc lại mức giá khởi điểm, phát số cho người tham gia đấu giá, nhắc lại yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ.

Đấu giá viên điều hành 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, 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, 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.

3. Tại buổi công bố 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. Người rút lại giá đã trả bị truất quyền tham dự phiên đấu giá.

4. Sau khi Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại buổi công bố 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.

5. Buổi công bố giá chấm dứt khi Đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Diễn biến của buổi công bố giá được ghi đầy đủ vào biên bản đấu giá. Biên bản đấu giá được lập tại buổi công bố giá và có chữ ký của Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá, người ghi biên bản, người trúng đấu giá, người có tài sản đấu giá, đại diện của những người tham gia đấu giá.

6. Trường hợp người trúng đấu giá từ chối ký biên bản đấu giá được coi như không chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc không chấp nhận mua tài sản đấu giá đối với tài sản mà theo quy định của pháp luật kết quả đấu giá tài sản phải được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 9. Nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất

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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

- 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.

2. Thời hạn hoàn thành việc nộp tiền thuê đất: 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất gửi cho người trúng đấu giá.

Điều 10: Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền, mà người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất 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.

Điều 11. Cấp Giấy chứng nhận QSD đất và giao đất cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính, các cơ quan có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được phân công phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk trình cơ quan có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tổ chức bàn giao đất trên thực địa, trao Giấy chứng nhận QSD đất và thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo

quy định. Chi phí liên quan đến cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do người trúng đấu giá nộp theo quy định hiện hành.

Điều 12. Các nội dung cần thiết khác liên quan đến việc tổ chức đấu giá tài sản

1. Người tham gia đấu giá không được mang vũ khí, chất nổ, chất cháy, chất độc hoặc chất nguy hiểm khác vào phòng đấu giá. Tại phòng đấu giá, người tham gia đấu giá phải trang phục lịch sự, giao tiếp có văn hoá, giữ gìn trật tự chung theo sự điều hành của Đấu giá viên, tắt âm điện thoại hoặc cài ở chế độ rung, không được tự ý bỏ ra ngoài phòng đấu giá.

2. Người tham gia đấu giá nếu vi phạm quy định trên thì Đấu giá viên điều hành buổi công bố giá lập biên bản, truất quyền tham gia đấu giá hoặc đề nghị cấp thẩm quyền xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 13. Giải quyết khiếu nại, tố cáo

1. Tại buổi công bố giá, mọi ý kiến thắc mắc hoặc chưa rõ về quy trình, thủ tục đấu giá tài sản hoặc ý kiến khác có liên quan phải được trình bày trước khi Đấu giá viên công bố buổi công bố giá bắt đầu để Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 2 tỉnh Đắk Lắk hoặc người có tài sản xem xét giải quyết, không giải quyết đối với các thắc mắc, khiếu nại trong khi Đấu giá viên đang điều hành đấu giá tài sản.

2. Ngoài ra, việc giải quyết khiếu nại, tố cáo về đấu giá tài sản tuân thủ theo quy định của pháp luật về khiếu nại và tố cáo.

Điều 14. Phạm vi áp dụng

1. Ngoài những nội dung đã được quy định trong quy chế này, các nội dung khác có liên quan đến đấu giá tài sản nêu trên được thực hiện theo Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk, pháp Luật về Đấu giá tài sản, pháp Luật Đất đai và các văn bản luật khác có liên quan.

2. Quy chế này áp dụng đối tổ chức đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá tài sản và những người có liên quan./.

Nơi nhận:

- Người có tài sản đấu giá;
- Người tham gia đấu giá;
- Công đấu giá tài sản quốc gia;
- Trang TTĐT TTĐVDGTS số 2 tỉnh Đắk Lắk;
- Các địa điểm niêm yết ĐGTS;
- Lưu: VT, hồ sơ ĐGTS.



Nguyễn Thị Thu Duyên

Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, 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 1991/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa; Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa (cũ);

Căn cứ Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu); Công văn số 9715/UBND ngày 31/10/2024 của UBND thành phố Tuy Hòa V/v cung cấp thông tin về quy hoạch công trình: Khu đất thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo; Công văn số 4839/UBND ngày 22/5/2026 của UBND phường Tuy Hòa về việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với các khu đất để phục vụ công tác bán đấu giá QSDĐ theo Công văn số 227/TTPTQĐ-QLKTTSC ngày 15/5/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2111/QĐ-UBND ngày 06/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, 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 648/TTr-SNNMT ngày 09/7/2026 về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, 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: 78.332,9m².
- Vị trí: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 877/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 19/3/2026.
- Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện, đồng bộ.
- Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê 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: Khu đất thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê phù hợp với quy hoạch sử dụng đất theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025, khu đất thuộc quy hoạch thương mại, dịch vụ.
- Về quy hoạch xây dựng chi tiết: Khu đất thực hiện theo đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu) được UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) phê duyệt tại 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, vị trí thửa đất được thể hiện là ô B6, 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 các 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 bán 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 Tuy Hòa;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- Phòng: NNMT, CNXD;
- TTCN & CTTĐT tỉnh;
- Lưu: VT, ĐTKT (td 03b)

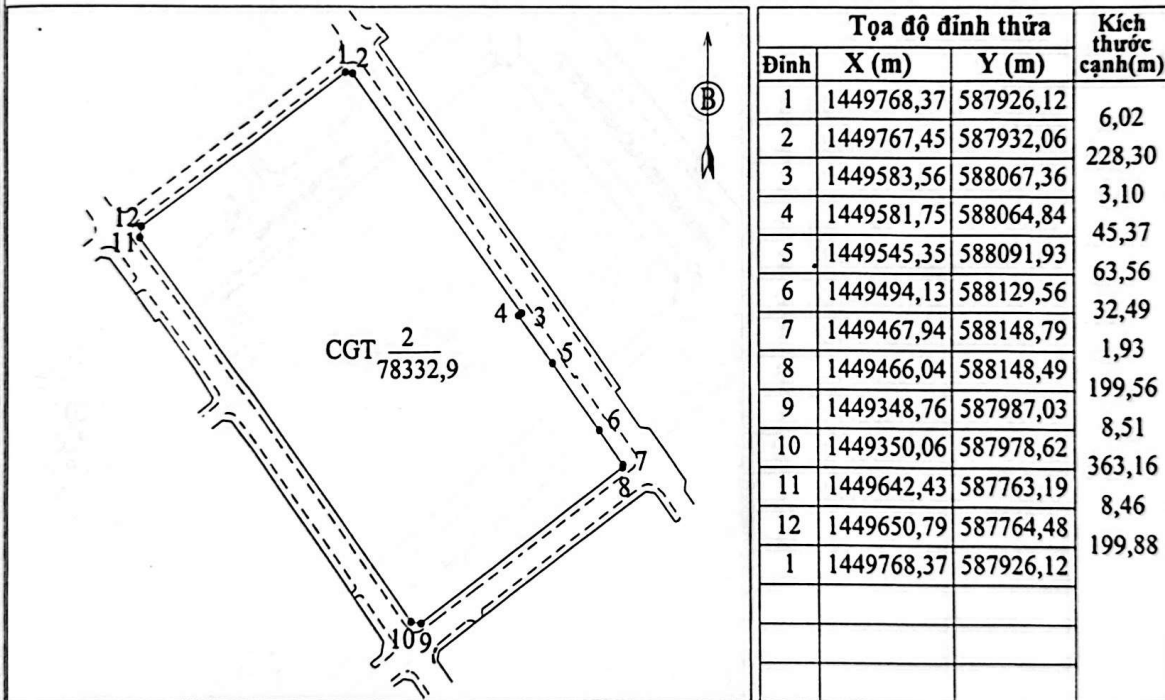
**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thiên Văn

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

SỐ 877.../TL-VPĐKĐĐ/KTĐK

1. Thửa đất số: 2 ; Tờ bản đồ: 129 ; Phường Tuy Hòa tỉnh: Đắk Lắk
2. Diện tích: 78332,9 m²; Loại đất: CGT ; Tài liệu đo đạc: Theo mảnh trích đo chính lý bản đồ địa chính số 01-2024 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên ký duyệt ngày 27/11/2024
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:
7. Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất (*):
8. Tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh:



Đắk Lắk, ngày 19... tháng 5... năm 2026
VĂN PHÒNG ĐĂNG KÝ ĐẤT ĐAI TỈNH ĐẮK LẮK
KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

Người trích lục
 (Ký, ghi rõ họ và tên)

Dương Thế Sung



Nguyễn Ngọc Nhi

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, 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; được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06/11/2025 của Chính phủ;

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 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 Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của 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 về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 Đắk Lắk Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 2027/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 616/TTr-SNNMT ngày 03/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

1. Vị trí, địa điểm: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 877/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 19/3/2026.

2. Diện tích đấu giá: 78.332,9m².

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

4. Hình thức cho thuê đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền 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: **910.170.000.000 đồng**.

Bằng chữ: Chín trăm mười tỷ một trăm bảy mươi 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; Giám đốc Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh; Chủ tịch UBND phường Tuy Hòa; 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

Số: /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày tháng năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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; Luật Du lịch ngày 19/6/2017;

Căn cứ Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia và Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29/11/2024;

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 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 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 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 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 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 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 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 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 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 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 1991/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa; Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Tuy Hòa;

Căn cứ Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành

phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu); Công văn số 9715/UBND ngày 31/10/2024 của UBND thành phố Tuy Hòa về việc cung cấp thông tin về quy hoạch công trình: Khu đất thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo; Công văn số 4839/UBND ngày 22/5/2026 của UBND phường Tuy Hòa về việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với các khu đất để phục vụ công tác bán đấu giá QSDĐ theo Công văn số 227/TTPTQĐ-QLKTTSC ngày 15/5/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk;

Căn cứ Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (trước đây) về việc thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 576/TTr-SNNMT ngày 23/6/2026 về việc đề nghị phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129 tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk chịu trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất theo Phương án đấu giá quyền sử dụng đất và quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký ban hành.
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 Tuy Hòa; 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 khoản 2 Điều 3;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Lãnh đạo VP UBND tỉnh;
- TTCN&CTTĐT tỉnh (để đăng tải);
- Phòng: CNXD, NNMT;
- 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 để
thực hiện dự án thương mại, dịch vụ đối với thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129
tại phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk**

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày / /2026 của Chủ tịch UBND tỉnh)

A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

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 Xây dựng ngày 10/12/2025;

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 Du lịch ngày 19/6/2017;

Luật Quản lý thuế ngày 13/6/2019; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán, Luật Kế toán, Luật Kiểm toán độc lập, Luật Ngân sách Nhà nước, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, Luật Quản lý thuế, Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Dự trữ quốc gia và Luật Xử lý vi phạm hành chính ngày 29/11/2024;

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 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 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;

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 91/2022/NĐ-CP ngày 30/10/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2020/NĐ-CP ngày 19 tháng 10 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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 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;

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.

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 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;

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 1991/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa (cũ); Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 03/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Tuy Hòa (cũ);

Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024 của UBND tỉnh Phú Yên về việc Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu); Công văn số 9715/UBND ngày 31/10/2024 của UBND thành phố Tuy Hòa V/v cung cấp thông tin về quy hoạch công trình: Khu đất thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo; Công văn số 4839/UBND ngày 22/5/2026 của UBND phường Tuy Hòa về việc cung cấp chỉ tiêu quy hoạch xây dựng đối với các khu đất để phục vụ công tác bán đấu giá QSDĐ theo Công văn số 227/TTPTQĐ-QLKTTSC ngày 15/5/2026 của Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ) về việc thu hồi một phần diện tích đất dự án Khu Resort Thuận Thảo của Công ty Cổ phần Thuận Thảo và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường quản lý;

I. THÔNG TIN VỀ VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, LOẠI ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, NGUỒN GỐC THỪA ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, QUY HOẠCH, MỤC ĐÍCH ĐẤU GIÁ:

1. Vị trí: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 129, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 877/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 19/3/2026, có ranh giới tiếp giáp:

- + Phía Đông: Giáp đường Độc Lập.
- + Phía Tây : Giáp đường Lê Duẩn.
- + Phía Nam : Giáp đường Trần Phú.
- + Phía Bắc : Giáp đường Phù Đồng.

2. Diện tích: 78.332,9 m².

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

4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

5. Nguồn gốc thừa đất: Đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk) lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quyết định số 399/QĐ-UBND ngày 28/02/2017 của UBND tỉnh Phú Yên (cũ).

6. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng, cấp nước, thoát nước đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện, đồng bộ.

7. Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa được UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt tại Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025, khu đất thuộc quy hoạch thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng: Theo đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu) được UBND tỉnh Phú Yên (cũ) phê duyệt tại Quyết định số 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, vị trí thửa đất được thể hiện là ô B6, thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

8. Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để Tổ chức kinh tế thực hiện dự án thương mại dịch vụ theo quy định.

II. HÌNH THỨC CHO THUÊ ĐẤT, THỜI HẠN SỬ DỤNG ĐẤT VÀ DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHI ĐẤU GIÁ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT:

1. Hình thức cho thuê đất, thời hạn sử dụng đất

a. 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.

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

2. Thông tin về dự án đầu tư:

a. Mục tiêu dự án: Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực thương mại, dịch vụ

b. Quy mô dự án:

- Diện tích đất sử dụng: 78.332,9 m².

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo đồ án quy hoạch chi tiết tuyến đường Độc Lập, thành phố Tuy Hòa, tỷ lệ 1/2000 (nay là Quy hoạch phân khu) được UBND tỉnh Phú Yên (cũ) phê duyệt tại 1179/QĐ-UBND ngày 29/8/2024, cụ thể như sau:

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 45%.

+ Tầng cao: Tối đa 15 tầng. Chiều cao này được xác định theo Văn bản số 256/TC-QC ngày 26/6/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu QĐND Việt Nam về việc cho ý kiến độ cao tối đa không công trình thuộc Đồ án. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện dự án đầu tư, chủ đầu tư có thể thỏa thuận lại với Cục Tác chiến và các cơ quan liên quan để đề xuất tầng cao công trình phù hợp theo ý tưởng đề xuất tại Đồ án Quy hoạch phân khu (tối đa 35 tầng) và thực hiện điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu (nếu có), làm cơ sở triển khai thực hiện.

+ Hệ số sử dụng đất: Tối đa 6,0 lần.

+ Khoảng lùi công trình: Chỉ giới xây dựng mặt đường Độc Lập được định hướng theo tầng cao công trình (tầng cao từ 01-20 tầng khoảng lùi tối thiểu 10m, tầng cao từ 21-30 tầng khoảng lùi tối thiểu 20m, tầng cao từ ≥ 31 tầng khoảng lùi tối thiểu 30m); chỉ giới xây dựng đối với các tuyến đường còn lại khoảng lùi tối thiểu 7m. Khoảng lùi, vị trí và hình khối công trình cao tầng cụ thể sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định trong quá trình thẩm định, phê duyệt Đồ

án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 phù hợp với phương án thiết kế của dự án, đảm bảo hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan của khu vực và ý tưởng của Đồ án Quy hoạch phân khu được duyệt.

(Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, bố trí không gian, kiến trúc cảnh quan ... với từng hạng mục công trình cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi và các văn bản, giấy tờ pháp lý khác có liên quan được cơ quan/cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, chấp thuận, đảm bảo tuân thủ, phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành).

c. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 48 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

III. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ: 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.

IV. ĐỐI TƯỢNG VÀ ĐIỀU KIỆN ĐƯỢC THAM GIA ĐẤU GIÁ:

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế trong nước tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 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 năm 2024 và đảm bảo điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.
- Các đối tượng vi phạm theo quy định tại khoản 1 Điều 25 Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27/12/2024 của Chính phủ.
- Các đối tượng không đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này và pháp luật khác có liên quan.

3. Điều kiện của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 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.”.
- 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 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.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung ghi trong đơn cam kết.

4. Hồ sơ tham gia đấu giá:

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

b. Giấy phép đăng ký kinh doanh hoặc Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đầu tư có ngành nghề kinh doanh liên quan đến đầu tư, kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (*bản sao có chứng thực*).

c. Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư, kèm bảng khái toán tổng mức đầu tư phù hợp với thông tin về dự án đầu tư tại Phương án này (*bản chính*), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án:

- Mục tiêu dự án:

- Quy mô dự án:

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tầng cao công trình dự kiến của dự án đề xuất (*không bao gồm tiền thuê đất trúng đấu giá*) 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 tham gia đấu giá để 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 đầu tư: Không quá 48 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d. 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*).

đ. Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu: Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án (*không bao gồm tiền thuê 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 đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Việc xác định vốn chủ sở hữu được thực hiện như sau:

+ Đối với doanh nghiệp đang hoạt động, căn cứ kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm đấu giá; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.

+ Đối với 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. Giấy tờ chứng minh vốn điều lệ đã góp bao gồm một trong các giấy tờ sau:

++ Bản sao hoặc bản trích sao sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông;

++ Bản sao giấy chứng nhận phần vốn góp;

++ Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp;

++ Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật.

- Phần vốn còn lại: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh thông qua một trong hai 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 từ tổ chức tín dụng, trường hợp này Tổ chức kinh tế phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng không được vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

Các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư (nếu có).

e. Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án thương mại, dịch vụ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định.

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh kinh nghiệm đã tham gia đầu tư xây dựng ít nhất 01 dự án thương mại dịch vụ.

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

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

h. Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp 02 (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.

5. Dự kiến chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá: 468.970.000 đồng.

(Chi tiết có Phụ lục kèm theo).

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá và các khoản thu khác theo quy định của pháp luật:

a. Dự kiến giá khởi điểm: Khoảng 977,760 tỷ đồng.

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. 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. Giá trị thu được thực tế là số tiền thu được theo kết quả đấu giá thành của phiên đấu giá (theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND tỉnh).

b. Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: 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 đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này). Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

- Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước trong thời hạn 01 ngày làm việc sau khi nhận được Thông báo Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất của đơn vị tổ chức đấu giá. Tiền đặt trước được gửi vào một tài khoản thanh toán riêng của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mở tại ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài tại Việt Nam.

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm quản lý, sử dụng tiền đặt trước theo quy định tại Điều 39 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

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

- Việc xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định pháp luật về Luật đấu giá tài sản năm 2016 và Luật đất đai năm 2024.

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

c. Các khoản thu khác theo quy định: Tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo quy định hiện hành, khoản tiền này không được hoàn trả lại; Trường hợp phiên đấu giá không tổ chức được thì Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá được hoàn lại khoản tiền mua hồ sơ đã nộp trong thời hạn 02 ngày làm việc, kể từ ngày dự kiến phiên đấu giá. Không hoàn lại tiền mua hồ sơ đối với tổ chức có hành vi vi phạm quy định của pháp luật đấu giá trong thời hạn tổ chức đấu giá.

7. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá tài sản và lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản:

a. Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá tài sản: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk.

b. Phương án lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: 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.

8. Về xét duyệt hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

a. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ 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 (*theo quy định tại mục a khoản 21 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024*).

b. 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 và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế 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*).

c. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thông báo riêng bằng văn bản cho từng Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

V. HÌNH THỨC, PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN CUỘC ĐẤU GIÁ, BƯỚC GIÁ, PHÊ DUYỆT KẾT QUẢ ĐẤU GIÁ, NỘP TIỀN THUÊ ĐẤT SAU KHI CÓ QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ, HỦY QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ

1. Hình thức và phương thức thực hiện cuộc đấu giá:

- Hình thức thực hiện cuộc 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.

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

2. Bước giá: Bước giá là mức chênh lệch tối thiểu của lần trả giá sau so với lần trả giá trước liền kề trong trường hợp đấu giá theo phương thức trả giá lên. Một bước giá bằng 5% giá khởi điểm của tài sản đấu giá, bước giá được áp dụng trong trường hợp có từ 02 Tổ chức kinh tế trở lên cùng trả giá cao nhất bằng nhau và tiếp tục tổ chức đấu giá bằng lời nói hoặc bỏ phiếu kín tại phiên đấu giá.

3. Phê duyệt kết quả đấu giá: Việc chuyển hồ sơ phê duyệt kết quả trúng đấu giá tài sản thực hiện theo quy định tại Điều 45 và Điều 46 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 29 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024*), cụ thể:

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên 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 phiên đấu giá, Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản bàn giao hồ sơ (*Biên bản đấu giá, Đơn đăng ký đấu giá, hồ sơ pháp lý của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá...*) cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk tham mưu Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

Thực hiện theo 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 UBND tỉnh, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền thuê đất bằng văn bản cho Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế.

- Tổ chức kinh tế trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế.

- 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.

- Thời hạn hoàn thành việc nộp tiền thuê đất: 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền thuê đất gửi cho Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá.

5. Hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền, mà Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất 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: “... Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này 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 cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. 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;”.

VI. TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH

Thực hiện theo quy định tại Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; khoản 33 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024.

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường: Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ và phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tham mưu Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá, Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định của pháp luật.

2. Giao Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk:

- Chủ trì, phối hợp với các sở, ngành, đơn vị liên quan tổ chức thực hiện xét duyệt hồ sơ của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá.

- Thực hiện việc lựa chọn và ký kết hợp đồng với Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện phiên đấu giá theo đúng quy định của pháp luật;

- Báo cáo kết quả thực hiện bán đấu giá theo quy định.

- Thực hiện các nội dung cần thiết khác liên quan đến thủ tục đấu giá theo chức năng.

3. Các sở, ngành, đơn vị có liên quan: Theo chức năng, nhiệm vụ được phân công phối hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk xử lý hồ sơ đấu giá; ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất; ký kết Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng

nhận Quyền sử dụng đất, bàn giao đất tại thực địa cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá và các công việc khác theo chức năng.

4. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Thực hiện việc tổ chức đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

5. Trách nhiệm của Tổ chức trúng đấu giá:

- Khi tham gia đấu giá phải chấp hành theo Phương án đấu giá, quy chế đấu giá và quy định của pháp luật về đấu giá.

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính (*nộp tiền thuê đất*) đúng thời gian theo thông báo của cơ quan thuế; thời hạn nộp tiền quy định tại Phương án đấu giá.

- Thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đảm bảo các quy định pháp luật khác có liên quan.