

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM
DỊCH VỤ ĐẦU GIÁ TÀI SẢN SỐ 1
Số: 103/TB-ĐGTS1

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

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 7 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc đầu giá tài sản

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

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

3. Tài sản đầu giá: Đầu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 202 tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

3.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Thửa đất có vị trí tại mặt đường Nguyễn Tất Thành, phường Buôn Ma Thuột được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 2233/TLVPĐKĐĐ/KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 28/5/2026, có ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Tất Thành (QH 44 m),

+ Phía Đông Bắc: giáp đường Lê Thị Hồng Gấm (QH 24 m).

+ Phía Tây Nam: giáp đường Trần Nhật Duật (QH 24 m).

+ Phía Tây Bắc: giáp đường Trường Chinh (QH 24 m).

- Diện tích: 9.106 m².

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk quản lý tại Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017.

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

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023, thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

d) 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.

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

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

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

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

b) Thông tin về dự án đầu tư:

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

- Diện tích đất sử dụng: 9.106 m².

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Công văn số 1332/SXD-QHKT ngày 19/6/2023 của Sở Xây dựng về thoả thuận mặt bằng và phương án kiến trúc, cụ thể:

+ Bố cục tổng mặt bằng được bố cục theo dạng phân tán, gồm các khối (hạng mục) công trình sau:

++ Khối khách sạn - văn phòng (C1) 21 tầng, diện tích xây dựng 1.697,96 m² (chức năng chính gồm khu thương mại dịch vụ, sảnh khách sạn tại tầng 1 và 2; Khu văn phòng tại tầng 3 và 4; Khu khách sạn từ tầng 5 - 20; Khu dịch vụ và kỹ thuật tại tầng 21).

++ Khối trung tâm thương mại (C2) 5 tầng, diện tích xây dựng 2.891,57 m² chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ.

++ Cầu nối (C3): chức năng nối hai khối (C1) và (C2) tại tầng 2 của các khối.

+ Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khối công trình xây dựng chính		4.589,53	50,40
1	Khối khách sạn - văn phòng	C1	1.697,96	18,65
2	Khối trung tâm thương mại	C2	2.891,57	31,75
3	Cầu nối	C3	-	-
II	Hạ tầng kỹ thuật		4.516,44	49,60
1	Giao thông		791,75	8,70
2	Cây xanh, sân vườn, hồ nước		3.724,69	40,90
Tổng cộng			9.105,97	100,00

+ Các chỉ tiêu quy hoạch:

++ Mật độ xây dựng: 50,4%.

++ Chiều cao công trình: 72m (tính từ cốt vỉa hè giáp dự án đến đỉnh mái); không kể tum kỹ thuật, cột ăng ten lắp đặt thiết bị thu phát sóng ... (nếu có).

++ Tầng cao công trình: 21 tầng tương ứng với chiều cao công trình; Chiều cao các tầng do chủ đầu tư thiết kế phù hợp theo nhu cầu sử dụng nhưng không vượt quá chiều cao công trình cho phép (cụ thể: Khối khách sạn – văn phòng (C1) tối đa 21 tầng; Khối trung tâm thương mại (C2) 05 tầng).

++ Hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.

++ Khoảng lùi công trình: Khối khách sạn – văn phòng (C1): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành tối thiểu là 20,0m; đường Trường Chinh, Lê Thị Hồng Gấm tối thiểu là 6,0 m; Khối trung tâm thương mại (C2): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành, Trường Chinh, Trần Nhật Duật tối thiểu là 6,0 m; Khoảng cách của các khối công trình: từ khối khách sạn – văn phòng (C1) đến khối trung tâm thương mại (C2) là 18,0 m.

++ Mật độ cây xanh: 40,9%.

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

4. Tổng giá khởi điểm: 368.158.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tám tỷ, một trăm năm mươi tám triệu đồng)

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

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

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

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

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

b) Tiền đặt trước:

- Số tiền đặt trước: 73.631.600.000 đồng (Bảy mươi ba tỷ, sáu trăm ba mươi mốt triệu, sáu trăm ngàn đồng)

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

+ Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Trung tâm: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 30 phút ngày 25/8/2026.

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

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

- Số tài khoản: 5220201000843 mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắc Lắc;

- Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắc Lắc.

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: “Tên tổ chức tham gia đấu giá” nộp tiền đặt trước đấu giá thửa đất 439.

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

7.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá (*trong giờ hành chính*): Từ 14 giờ 00 phút, ngày 22/7/2026 đến 17 giờ 30 phút, ngày 10/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắc Lắc.

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

7.2. Đối tượng tham gia đấu giá:

a) Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế 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.

b) 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

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

a) 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.

b) 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.”.

c) 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.

d) 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.

đ) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

e) 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.

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

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 (01 bộ lưu tại tổ chức đấu giá, 01 bộ chuyển cho người có tài sản để xét duyệt điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá). Trên bìa niêm phong đựng hồ sơ cần ghi rõ các thông tin sau: Tên tổ chức tham gia, địa chỉ, số điện thoại, tên tài sản đấu giá. 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, thành phần gồm:

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, CCCD của người đại diện theo pháp Luật (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư, kèm bảng khái toán tổng mức đầu tư (bản chính), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án, mục tiêu dự án, quy mô dự án phù hợp với thông tin về dự án đầu tư;

- 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 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:

++ *Sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy chứng nhận phần vốn góp (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật (bản sao có chứng thực).*

- 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.

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

h) Người được cử tham gia đấu giá phải có Văn bản ủy quyền theo quy

định (bản chính).

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

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

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh 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.

b) 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.

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

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 26/8/2026 tại Hội trường Trung tâm – Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

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

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

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



+ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phong bì đựng phiếu trả giá phải được ghi họ tên của người tham gia đấu giá, tài sản tham gia đấu giá.

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

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 30 phút ngày 10/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

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

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

- Phiếu hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ.

- Phiếu không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát (không xác định được các thông tin trong phiếu trả giá);

+ Phiếu không điền đầy đủ các thông tin, thông tin không xác định được (Giá trả mua tài sản bằng chữ, ký xác nhận);

+ Phiếu có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;

+ Có từ 02 phiếu của cùng một người tham gia đấu giá đối với một thửa đất;

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

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

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

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

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

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

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

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 18.407.900.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm ngàn đồng)

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

9.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

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

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

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

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

Nơi nhận:

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

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Cù Huy Minh

Đắk Lắk, ngày 22 tháng 7 năm 2026.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 60/2026/HĐĐG-ĐGTS1 ngày 22/7/2026 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk và Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là người có tài sản đấu giá);

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

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

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 439, tờ bản đồ số 202 tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

1.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Thửa đất có vị trí tại mặt đường Nguyễn Tất Thành, phường Buôn Ma Thuột được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 2233/TLVPĐKĐĐ/KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 28/5/2026, có ranh giới tiếp giáp:

- + Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Tất Thành (QH 44 m).
- + Phía Đông Bắc: giáp đường Lê Thị Hồng Gấm (QH 24 m).
- + Phía Tây Nam: giáp đường Trần Nhật Duật (QH 24 m).
- + Phía Tây Bắc: giáp đường Trường Chinh (QH 24 m).
- Diện tích: 9.106 m².

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk quản lý tại Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017.

b) 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.

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023, thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

d) 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.

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

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

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

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

b) Thông tin về dự án đầu tư:

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

- Diện tích đất sử dụng: 9.106 m².

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Công văn số 1332/SXD-QHKT ngày 19/6/2023 của Sở Xây dựng về thoả thuận mặt bằng và phương án kiến trúc, cụ thể:

+ Bố cục tổng mặt bằng được bố cục theo dạng phân tán, gồm các khối (hạng mục) công trình sau:

++ Khối khách sạn - văn phòng (C1) 21 tầng, diện tích xây dựng 1.697,96 m² (chức năng chính gồm khu thương mại dịch vụ, sảnh khách sạn tại tầng 1 và 2; Khu văn phòng tại tầng 3 và 4; Khu khách sạn từ tầng 5 - 20; Khu dịch vụ và kỹ thuật tại tầng 21).

++ Khối trung tâm thương mại (C2) 5 tầng, diện tích xây dựng 2.891,57 m² chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ.

++ Cầu nối (C3): chức năng nối hai khối (C1) và (C2) tại tầng 2 của các khối.

+ Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khối công trình xây dựng chính		4.589,53	50,40
1	Khối khách sạn - văn phòng	C1	1.697,96	18,65
2	Khối trung tâm thương mại	C2	2.891,57	31,75
3	Cầu nối	C3	-	-
II	Hạ tầng kỹ thuật		4.516,44	49,60
1	Giao thông		791,75	8,70
2	Cây xanh, sân vườn, hồ nước		3.724,69	40,90
	Tổng cộng		9.105,97	100,00

+ Các chỉ tiêu quy hoạch:

++ Mật độ xây dựng: 50,4%.

++ Chiều cao công trình: 72m (tính từ cốt vỉa hè giáp dự án đến đỉnh mái); không kể tum kỹ thuật, cột ăng ten lắp đặt thiết bị thu phát sóng ... (nếu có).

++ Tầng cao công trình: 21 tầng tương ứng với chiều cao công trình; Chiều cao các tầng do chủ đầu tư thiết kế phù hợp theo nhu cầu sử dụng nhưng không vượt quá chiều cao công trình cho phép (cụ thể: Khối khách sạn – văn phòng (C1) tối đa 21 tầng; Khối trung tâm thương mại (C2) 05 tầng).

++ Hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.

++ Khoảng lùi công trình: Khối khách sạn – văn phòng (C1): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành tối thiểu là 20,0m; đường Trường Chinh, Lê Thị Hồng Gấm tối thiểu là 6,0 m; Khối trung tâm thương mại (C2): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành, Trường Chinh, Trần Nhật Duật tối thiểu là 6,0 m; Khoảng cách của các khối công trình: từ khối khách sạn – văn phòng (C1) đến khối trung tâm thương mại (C2) là 18,0 m.

++ Mật độ cây xanh: 40,9%.

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

2. Tổng giá khởi điểm: 368.158.000.000 đồng (Ba trăm sáu mươi tám tỷ, một trăm năm mươi tám triệu đồng)

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

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

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

2. Địa điểm: Tại khu đất đấu giá.

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

1. Thời gian, địa điểm: Trong giờ hành chính, từ 14 giờ 00 phút, ngày 22/7/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 10/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk – Địa chỉ: số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

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

- Trích lục thửa đất.

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

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

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

2. Tiền đặt trước:

a) Số tiền đặt trước: 73.631.600.000 đồng (Bảy mươi ba tỷ, sáu trăm ba mươi một triệu, sáu trăm ngàn đồng)

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

- Tiền đặt trước: Tổ chức tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 30 ngày 25/8/2026.

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

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

- Số tài khoản: **5220201000843** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắk Lắk;

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

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "Tên tổ chức tham gia đấu giá" nộp tiền đặt trước đấu giá thửa 439.

d) Xử lý tiền đặt trước:

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc thực hiện nghĩa vụ mua tài sản đấu giá sau khi được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Việc xử lý tiền đặt cọc thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan;

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

Trung tâm sẽ không chịu trách nhiệm về việc chậm trả lại tiền đặt trước theo quy định nếu người được nhận lại tiền đặt trước không liên hệ trong thời gian nêu trên;

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời gian: Trong giờ hành chính, kể từ 14 giờ 00 phút ngày 22/7/2026 đến 17 giờ 30 phút ngày 10/8/2026.

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

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

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

a) Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế 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 đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt.

b) 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 đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và pháp luật khác có liên quan.

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

a) 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.

b) 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.”.

c) 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.

d) 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.

đ) Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật.

e) 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. Thành phần hồ sơ tổ chức nộp khi đăng ký tham gia đấu giá: 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 (01 bộ lưu tại tổ chức đấu giá, 01 bộ chuyển cho người có tài sản để xét duyệt điều kiện của tổ chức tham gia). Trên bì niêm phong đựng hồ sơ cần ghi rõ các thông tin sau: Tên tổ chức tham gia, địa chỉ, số điện thoại, tên tài sản đấu giá. 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, thành phần gồm:

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, CCCD của người đại diện theo pháp Luật (bản sao có chứng thực).

c) Báo cáo tóm tắt dự án đầu tư, kèm bảng khái toán tổng mức đầu tư (bản chính), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án, mục tiêu dự án, quy mô dự án phù hợp với thông tin về dự án đầu tư;

- 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 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:

++ *Sổ đăng ký thành viên hoặc sổ đăng ký cổ đông (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy chứng nhận phân vốn góp (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của doanh nghiệp (bản sao có chứng thực).*

++ *Giấy tờ khác có giá trị chứng minh đã hoàn tất việc góp vốn theo quy định của pháp luật (bản sao có chứng thực).*

- 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.

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

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

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

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

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh 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*).

b) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời gian: Bắt đầu vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 26 tháng 8 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

+ Phiếu trả giá của người tham gia đấu giá phải được cho vào phong bì dán kín, có chữ ký của người trả giá tại các mép của phong bì đựng phiếu. Phong bì đựng phiếu trả giá phải được ghi họ tên của người tham gia đấu giá, tài sản tham gia đấu giá.

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

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 30 phút ngày 10/8/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

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

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

- Phiếu hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ.

- Phiếu không hợp lệ:

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát (không xác định được các thông tin trong phiếu trả giá);

+ Phiếu không điền đầy đủ các thông tin, thông tin không xác định được (Giá trả mua tài sản bằng chữ, ký xác nhận);

+ Phiếu có giá trả thấp hơn giá khởi điểm;

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

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

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

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

- Đấu giá viên mời người có tài sản đấu giá và ít nhất một người tham gia đấu giá giám sát về sự nguyên vẹn của thùng phiếu. Nếu không còn ý kiến nào khác về kết quả giám sát thì đấu giá viên tiến hành bóc niêm phong của thùng phiếu;

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

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

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

người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 18.407.900.000 đồng (Mười tám tỷ, bốn trăm lẻ bảy triệu, chín trăm ngàn đồng)

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

10.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

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

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

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

Điều 8. Quy định tại phòng đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 11. Không tổ chức phiên đấu giá

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

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

1. 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:

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

b) 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.

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

d) 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.

2. Huỷ 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 huỷ 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. Tổ chức trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp tổ chức 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.

Điều 13. Bàn giao quyền sử dụng đất

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, cơ quan có chức năng quản lý đất đai có trách nhiệm:

1. Trình Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất;

2. Chuyển hồ sơ đến tổ chức đăng ký đất đai hoặc chi nhánh của tổ chức đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;

3. Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất.

4. Cơ quan có chức năng quản lý đất đai chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

Điều 15. Tổ chức thực hiện

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

Nơi nhận:

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

**KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Cù Huy Minh

Số: 2236 /QĐ-UBND

Đắk Lắk, ngày 15 tháng 7 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần
cho cả thời gian thuê đối với khu đất 9.106m²
tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

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

Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

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

Căn cứ Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

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

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

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

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

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

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

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

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

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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

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

Căn cứ Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành (Nguyễn Chí Thanh cũ), thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 2980/QĐ-UBND ngày 06/11/2015 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001; Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 9.106,0m² đất tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk quản lý và cho phép Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk chuyển mục đích sử dụng 6.536,1m² từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ và đất ở tại đô thị để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 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 đối với khu đất 9.106m² tại phường Buôn Ma Thuột;

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 08/7/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê

đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với đối với khu đất 9.106m² tại phường Buôn Ma Thuột;

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 662/TTr-SNNMT ngày 12/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với khu đất 9.106m² tại phường Buôn Ma Thuột, 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.

- Diện tích: 9.106,0 m².

- Vị trí: Khu đất 9.106,0 m² có vị trí tại mặt đường Nguyễn Tất Thành, phường Buôn Ma Thuột được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 2233/TLVPĐKĐĐ/KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 28/5/2026.

- Hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông, cấp nước, thoát nước, cấp điện chiếu sáng khu đất, đã được đầu tư hoàn thiện.

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không (*đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng*).

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

- Hình thức 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.

2. Thông tin về quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng chi tiết:

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023, thửa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

3. Tên, địa chỉ của đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền

sử dụng đất:

- Đơn vị tổ chức đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk.
- Địa chỉ trụ sở chính: 66 Cao Thắng, Phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

4. Thời gian tổ chức thực hiện đấu giá thửa đất và phương thức lựa chọn tổ chức thực hiện cuộc đấu giá:

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

Thời gian đấu giá chính thức sẽ được quy định cụ thể trong quy chế cuộc đấu giá và thông báo niêm yết việc đấu giá.

- Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk thực hiện lựa chọn Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định tại Điều 56 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (*được sửa đổi, bổ sung tại khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024*) và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện.

1. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ Quyết định Đấu giá quyền sử dụng đất tổ chức việc thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

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

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

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

Nơi nhận: 

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



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thiên Văn

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với khu đất 9.106,0 m² tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

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

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

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

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

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

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

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

của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật đất đai;

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

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

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

Căn cứ Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 20/6/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Phương án Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với khu đất 9.106,0 m² tại phường Buôn Ma Thuột, 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 622/TTr-SNNMT ngày 03/7/2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê đối với khu đất 9.106,0 m² tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, như sau:

1. Vị trí, ranh giới thửa đất đấu giá: Khu đất 9.106,0 m², có vị trí tại mặt đường Nguyễn Tất Thành, phường Buôn Ma Thuột được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 2233/TL-VPĐKĐĐ/KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 28/5/2026, có ranh giới tiếp giáp:

- Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Tất Thành (QH 44 m).
- Phía Đông Bắc: giáp đường Lê Thị Hồng Gấm (QH 24 m).
- Phía Tây Nam: giáp đường Trần Nhật Duật (QH 24 m).
- Phía Tây Bắc: giáp đường Trường Chinh (QH 24 m).

2. Diện tích đấu giá: 9.106 m².

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

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

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

6. Giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất: 368.158.000.000 đồng. Bằng chữ: Ba trăm sáu mươi tám tỷ một trăm năm mươi tám triệu đồng chẵn.

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

Nơi nhận: *Mech*

- 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

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Số: 1933 /QĐ-UBND

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

Đắk Lắk, ngày 20 tháng 6 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 đối với khu đất 9.106,0 m²
tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

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

Căn cứ Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành (Nguyễn Chí Thanh cũ), thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 2980/QĐ-UBND ngày 06/11/2015 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001; Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 9.106,0 m² đất tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột cho Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk quản lý và cho phép Trung tâm Phát triển quỹ đất Đắk Lắk chuyển mục đích sử dụng 6.536,1 m² từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ và đất ở tại đô thị để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

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

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 537/TTr-SNNMT ngày 09/6/2026.

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 đối với khu đất 9.106,0 m² tại phường Buôn Ma Thuột, 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. Quyết định này bãi bỏ khoản 2 Điều 1 Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk và Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 24/01/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu phố mua sắm đi bộ đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 84 diện tích 9.106 m² tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột (nay là phường Buôn Ma Thuột), tỉnh Đắk Lắk;

3. 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 khoản 3, Điều 3;
- CT, PCT UBND tỉnh;
- CVP, các PCVP UBND tỉnh;
- TTCN&CTTĐT tỉnh (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 đối
với khu đất 9.106,0 m² tại phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk**

*(Kèm theo Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 20 / 6 /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 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 254/2025/QH15 ngày 11/12/2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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

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

Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch xây dựng kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành (Nguyễn Chí Thanh cũ), thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 2980/QĐ-UBND ngày 06/11/2015 của UBND tỉnh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 28/3/2001; Quyết định số 960/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột; Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023

của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc giao 9.106 m² đất tại phường Tân Lợi, thành phố Buôn Ma Thuột cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk quản lý và cho phép Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk chuyển mục đích sử dụng 6.536,1 m² từ đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp sang đất thương mại, dịch vụ và đất ở tại đô thị để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

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

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

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: Khu đất 9.106,0 m², có vị trí tại mặt đường Nguyễn Tất Thành, phường Buôn Ma Thuột được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 2233/TL-VPĐKĐĐ/KTĐC, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 28/5/2026, có ranh giới tiếp giáp:

- Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Tất Thành (QH 44 m).
- Phía Đông Bắc: giáp đường Lê Thị Hồng Gấm (QH 24 m).
- Phía Tây Nam: giáp đường Trần Nhật Duật (QH 24 m).
- Phía Tây Bắc: giáp đường Trường Chinh (QH 24 m).

2. Diện tích: 9.106 m².

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

4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

5. Nguồn gốc thừa đất: Thừa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk quản lý tại Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 04/10/2017.

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 Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Buôn Ma Thuột được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 876/QĐ-UBND ngày 11/05/2023 thừa đất thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

- Quy hoạch xây dựng: Theo Quy hoạch xây dựng chi tiết không gian kiến trúc trục đường Nguyễn Tất Thành, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 546/QĐ-UBND ngày 28/3/2023, thừa đất 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: 9.106 m².

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Công văn số 1332/SXD-QHKT ngày 19/6/2023 của Sở Xây dựng về thỏa thuận mặt bằng và phương án kiến trúc, cụ thể:

+ Bố cục tổng mặt bằng được bố cục theo dạng phân tán, gồm các khối (*hạng mục*) công trình sau:

* Khối khách sạn - văn phòng (C1) 21 tầng, diện tích xây dựng 1.697,96 m² (*chức năng chính gồm khu thương mại dịch vụ, sảnh khách sạn tại tầng 1 và 2; Khu văn phòng tại tầng 3 và 4; Khu khách sạn từ tầng 5 - 20; Khu dịch vụ và kỹ thuật tại tầng 21*).

* Khối trung tâm thương mại (C2) 5 tầng, diện tích xây dựng 2.891,57 m² chức năng chính là khu thương mại, dịch vụ.

* Cầu nối (C3): chức năng nối hai khối (C1) và (C2) tại tầng 2 của các khối.

+ Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích XD (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Khối công trình xây dựng chính		4.589,53	50,40
1	Khối khách sạn - văn phòng	C1	1.697,96	18,65
2	Khối trung tâm thương mại	C2	2.891,57	31,75
3	Cầu nối	C3	-	-
II	Hạ tầng kỹ thuật		4.516,44	49,60
1	Giao thông		791,75	8,70
2	Cây xanh, sân vườn, hồ nước		3.724,69	40,90
Tổng cộng			9.105,97	100,00

+ Các chỉ tiêu quy hoạch:

* Mật độ xây dựng: 50,4%.

* Chiều cao công trình: 72m (*tính từ cốt vỉa hè giáp dự án đến đỉnh mái*); không kể tum kỹ thuật, cột ăng ten lắp đặt thiết bị thu phát sóng ... (*nếu có*).

* Tầng cao công trình: 21 tầng tương ứng với chiều cao công trình; Chiều cao các tầng do chủ đầu tư thiết kế phù hợp theo nhu cầu sử dụng nhưng không vượt quá chiều cao công trình cho phép (*cụ thể: Khối khách sạn – văn phòng (C1) tối đa 21 tầng; Khối trung tâm thương mại (C2) 05 tầng*).

* Hệ số sử dụng đất: 5,5 lần.

* Khoảng lùi công trình: Khối khách sạn – văn phòng (C1): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành tối thiểu là 20,0m; đường Trường Chinh, Lê Thị Hồng Gấm tối thiểu là 6,0 m; Khối trung tâm thương mại (C2): khoảng lùi công trình so với chỉ giới đường đỏ đường Nguyễn Tất Thành, Trường Chinh, Trần Nhật Duật tối thiểu là 6,0 m; Khoảng cách của các khối công trình: từ khối khách sạn – văn phòng (C1) đến khối trung tâm thương mại (C2) là 18,0 m.

* Mật độ cây xanh: 40,9%.

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 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 (*bản chính*), trong đó phải nêu rõ các nội dung như sau:

- Tên dự án, mục tiêu dự án, quy mô dự án phù hợp với thông tin về dự án đầu tư tại Phương án này;

- 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 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 353 tỷ đồng.

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, HUỖ 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 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.

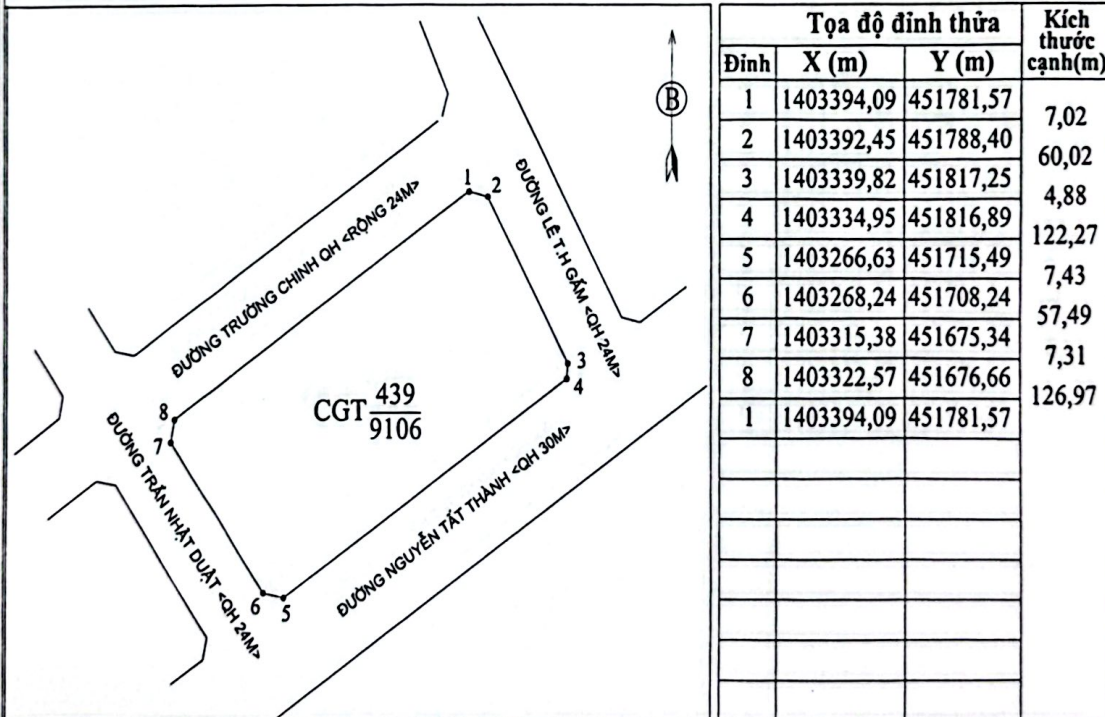
- Thực hiện đầu tư dự án theo đúng quy hoạch, đúng tiến độ, đảm bảo các quy định pháp luật khác có liên quan./.

TRÍCH LỤC BẢN ĐỒ ĐỊA CHÍNH

SỐ 2233.../TL-VPĐKKĐĐ/KTĐK

(Trích lục theo đề nghị tại Công văn 246/CV-TTPTQĐ ngày 27/05/2026)

- Thửa đất số: 439 ; Tờ bản đồ: 202 ; Phường Buôn Ma Thuật tỉnh: Đắk Lắk
- Diện tích: 9106 m²; Loại đất: CGT ; Tài liệu đo đạc:
- Tên người sử dụng đất, người quản lý đất:
- Giấy chứng nhận (ghi: đã cấp hoặc chưa cấp GCN):
- Tình hình thay đổi ranh giới thửa đất (nếu có):
- Các thông tin khác cần trích lục:
- Sơ đồ thửa đất, tài sản gắn liền với đất (*):
- Tọa độ đỉnh thửa, kích thước cạnh:



Đắk Lắk, ngày 28 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)

[Chữ ký]
Hồ Đức Vĩnh



Nguyễn Ngọc Nhi