| ỦY BAN NHÂN DÂN<br>TỈNH ĐẮK LẮK | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

**PHƯƠNG ÁN**
**Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án**
**Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk**
*(Kèm theo Quyết định số 3555 /QĐ-UBND*
*Ngày .04../11/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh)*

## A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

*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 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 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 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 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 1589/QĐ-UBND ngày 29/5/2026 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn*

*đến năm 2050;*

*Căn cứ Quyết định số 2455/QĐ-UBND ngày 23/9/2011 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 146.496m$^2$ đất tại phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty Cà phê Buôn Ma Thuột; giao 127.620m$^2$ đất trong diện tích đất nêu trên cho Sở Xây dựng để xây dựng công trình Nhà ở sinh viên tập trung phía Bắc thành phố Buôn Ma Thuột; giao 18.876 m$^2$ đất còn lại cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột để sử dụng vào mục đích giao thông; Công văn số 1451/UBND-CN ngày 04/3/2016 của UBND tỉnh về việc dừng triển khai các dự án nhà ở sinh viên tập trung trên địa bàn thành phố Buôn Ma Thuột;*

*Căn cứ Quyết định số 07/QĐ-UBND ngày 04/01/2017 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi 5.138.059,7m$^2$ đất tại các phường: Tân Thành, Thành Nhất, Tân Lợi, Tân An, Tân Lập, Tân Hòa và xã Ea Tu, thành phố Buôn Ma Thuột của Công ty TNHH MTV cà phê Buôn Ma Thuột; giao diện tích đất 897.744,7m$^2$ đất trong tổng số diện tích đất thu hồi trên cho Trung tâm phát triển quỹ đất Đắk Lắk quản lý, lập phương án sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật; giao diện tích 4.240.315m$^2$ đất còn lại cho UBND thành phố Buôn Ma Thuột quản lý, lập phương án sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật;*

*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 9050/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 của UBND thành phố Buôn Ma Thuột về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 15/10/2026 của UBND phường Tân An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND phường Tân An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk;*

*Căn cứ Căn cứ Quyết định số 2026/QĐ-UBND ngày 29/6/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc ủy quyền cho Chủ tịch UBND tỉnh 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 THỬA ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, QUY HOẠCH, MỤC ĐÍCH ĐẤU GIÁ:

***1. Vị trí khu đất***

Khu đất nằm tại phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục số 3224/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK ngày 28/8/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập, cụ thể:

- Phía Đông giáp: Khu đô thị Eco City.

- Phía Tây giáp: Đường Lý Nhân Tông (QH rộng 30m).

- Phía Nam giáp: Đất trường Nguyễn Viết Xuân và dự án Era City.

- Phía Bắc giáp: Đất dự án 5,4 ha, phường Tân An.

***2. Diện tích khu đất***

Tổng diện tích khu đất đưa ra đấu giá: 192.509,4 m².

***3. Loại đất:*** Dự án Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk là đất hỗn hợp bao gồm: Đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục, đất thể dục thể thao, đất cây xanh, đất giao thông.

***4. Tài sản gắn liền với đất:*** Đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng.

***5. Hạ tầng kỹ thuật:*** Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được UBND thành phố Buôn Ma Thuột phê duyệt tại Quyết định số 9050/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND phường Tân An. Khu đất kết nối với các tuyến đường Lý Nhân Tông, Trần Văn Trà (đã được Nhà nước đầu tư hoàn thiện).

***6. Về quy hoạch:*** Khu đất tổ chức đấu giá phù hợp với Quy hoạch xây dựng theo Quyết định số 2104/QĐ-UBND ngày 15/10/2026 của UBND phường Tân An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch phân khu 1/2000 Khu đô thị Km7, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 9050/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 và Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND phường Tân An về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

***- Mục đích đấu giá:*** Đấu giá quyền sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

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

**1. Mục đích sử dụng đất, hình thức sử dụng đất và thời hạn sử dụng đất**

**1.1. Hình thức giao đất, cho thuê đất có thu tiền sử dụng đất:**

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk đã được phê duyệt, khu đất có các loại đất và hình thức sử dụng đất như sau:

**a) Đất ở: 72.536,7 m², gồm:**

- Đất nhà ở xã hội: 14.527,7 m². Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất. Việc miễn tiền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2023 và Điều 157 Luật Đất đai năm 2024.

- Đất nhà ở liền kề: 35.906,9 m²; đất nhà ở liền kề thương mại: 15.496,9 m²; đất nhà ở biệt thự: 6.605,2 m². Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Thời hạn sử dụng đất thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 171 và điểm c khoản 1 Điều 172 Luật Đất đai năm 2024.

**b) Đất công trình dịch vụ, công cộng: 26.459,8 m², gồm:**

- Đất thương mại, dịch vụ: 5.310,2 m².
- Đất cơ sở giáo dục và đào tạo (trường mầm non): 1.454,6 m².
- Đất xây dựng cơ sở thể dục, thể thao: 19.695,0 m².

Hình thức 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 thuê đất: 50 năm, theo thời hạn hoạt động của dự án, kể từ ngày ban hành quyết định cho thuê đất.

**c) Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 21.658,9 m².**

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (thuộc loại đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai 2024).

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

**d) Đất giao thông, bãi đỗ xe: 71.854,0 m², gồm:**

- Đất giao thông: 66.549,2 m²;
- Đất bãi đỗ xe: 5.304,8 m².

Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh theo quy định tại Điều 118 Luật Đất đai 2024).

Nhà đầu tư có trách nhiệm đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt và bàn giao cho địa phương quản lý theo quy định.

** Diện tích đất không đấu giá quyền sử dụng đất:*

- Đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội 14.527,7 m².

Phần diện tích đất nhà ở xã hội không thuộc diện tích đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk có trách nhiệm đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch, dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt và quy định của pháp luật về đầu tư, nhà ở, đất đai, xây dựng và pháp luật có liên quan.

Việc giao đất và miễn tiền sử dụng đất đối với phần diện tích này được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về đất đai. Giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nhà ở xã hội không tính vào giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất.

- Đối với phần diện tích đất công viên, cây xanh, mặt nước 21.658,9 m², đất giao thông, bãi đỗ xe 71.854,0 m²

Đây là quỹ đất được bố trí để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, phục vụ nhu cầu sử dụng chung của khu đô thị; không thuộc diện tích đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất để giao cho nhà đầu tư khai thác, kinh

doanh độc lập và không được chuyển giao cho nhà đầu tư để khai thác, kinh doanh.

Đối với các diện tích đất nêu trên, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai; không tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và giá trị quyền sử dụng đất vào giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án có trách nhiệm đầu tư xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, giao thông, công viên, cây xanh, mặt nước và các hạng mục liên quan theo quy hoạch, thiết kế và dự án đầu tư được cấp có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức nghiệm thu, bàn giao cho cơ quan, đơn vị được giao quản lý theo quy định.

**2. Thông tin về dự án đầu tư:**

***a. Tên dự án:*** Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

***b. Mục tiêu dự án:***

Hình thành khu đô thị hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; bảo đảm kiến trúc, cảnh quan, môi trường; đáp ứng nhu cầu nhà ở và dịch vụ; kết nối đồng bộ với hạ tầng khu vực.

***c. Quy mô dự án:*** 192.509,4 $m^2$

Quy mô kiến trúc xây dựng và chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc: Thực hiện theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Tổ dân phố 8, phường Tân An được UBND thành phố Buôn Ma Thuột phê duyệt tại Quyết định số 9050/QĐ-UBND ngày 15/12/2021 và được điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2141/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của UBND phường Tân An, cụ thể:

- Cơ cấu sử dụng đất:

| STT | Chức năng sử dụng đất | Diện tích đất ($m^2$) | Tỷ lệ (%) |
|---|---|---|---|
| **I** | **Đất ở** | **72.536,7** | **37,68** |
| | Nhà ở xã hội | 14.527,7 | 7,55 |
| | Nhà liên kế | 35.906,9 | 18,65 |
| | Nhà ở liên kế thương mại | 15.496,9 | 8,05 |
| | Nhà ở biệt thự | 6.605,2 | 3,43 |
| **II** | **Đất công trình dịch vụ công cộng** | **26.459,8** | **13,75** |
| | Đất thương mại dịch vụ | 5.310,2 | 2,76 |
| | Đất giáo dục (Trường Mầm non) | 1.454,6 | 0,76 |
| | Đất TDTT | 19.695,0 | 10,23 |
| **III** | **Đất công viên, cây xanh, mặt nước** | **21.658,9** | **11,25** |
| | Đất công viên cây xanh, mặt nước đô thị | 15.353,5 | 7,97 |
| | Đất công viên cây xanh đơn vị ở | 6.305,4 | 3,28 |
| **IV** | **Đất giao thông, sân bãi** | **71.854,0** | **37,32** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Bãi xe | 5.304,8 | 2,76 |
| | Giao thông | 66.549,2 | 34,57 |
| | **Tổng** | **192.509,4** | **100,00** |

- Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

| STT | Chức năng sử dụng | Quy mô ($m^2$) | Diện tích xây dựng ($m^2$) | Diện tích sàn ($m^2$) | Số tầng | MĐ XD (%) | Hệ số sử dụng đất (lần) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nhà liên kế | 35.906,9 | 30.879,9 | 89.767,3 | 3 | 86 | 2,5 |
| 2 | Nhà ở liên kế thương mại | 15.496,9 | 12.707,5 | 46.490,7 | 4 | 82 | 3,0 |
| 3 | Nhà ở biệt thự | 6.605,2 | 3.943,3 | 11.829,9 | 3 | 59,7 | 1,8 |
| 5 | Nhà ở xã hội | 14.527,7 | 5.811,1 | 69.732,9 | 12 | 40 | 4,8 |
| 6 | Đất thương mại dịch vụ | 5.310,2 | 3.186,1 | 14.337,5 | 5 | 60 | 2,7 |
| 7 | Đất giáo dục (Trường Mầm non) | 1.454,6 | 581,8 | 1.600,1 | 3 | 40 | 1,1 |
| 8 | Đất TDTT | 19.695,0 | 1.969,5 | 1.969,5 | 1 | 10 | 0,1 |
| 9 | Đất công viên cây xanh, mặt nước đô thị | 15.353,5 | - | - | 1 | 10 | 0,1 |
| 10 | Đất công viên cây xanh đơn vị ở | 6.305,4 | - | - | 1 | 10 | 0,1 |

***d. Tiến độ thực hiện dự án:*** 60 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

***e. Tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến:*** Căn cứ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025. Tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến khoảng: 2.398,9 tỷ đồng *(Có Bảng chi tiết kèm theo)*

***f. Thời hạn hoạt động của dự án:*** 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất, cho thuê đất.

**III. Thời gian thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất:** 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 đăng ký tham gia đấu giá:*** Tổ chức kinh tế trong nước tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3, 4 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 đăng ký 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 giao đất, cho thuê đất thu tiền theo quy định tại Điều 119, 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."*; điểm đ khoản 1 Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP *"đ) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác."*; khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023: *"c) Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật."* và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản.

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá 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 (trường hợp tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thực hiện dự án kinh doanh bất động sản thì phải có ngành nghề về kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản) *(bản sao có chứng thực)*.

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

- Tên dự án, mục tiêu dự án, quy mô dự án;

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, tầng cao công trình dự kiến của dự án đề xuất 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: 60 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày Nhà đầu tư được quyết định giao đất.

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. 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 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 đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở năm 2023 và khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 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 đầu tư xây dựng.

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:*** **575.590.000 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:*** Sở Nông nghiệp và Môi trường thuê đơn vị tư vấn giá đất để xác định giá khởi điểm trình UBND tỉnh phê duyệt theo quy định.

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 chậm nhất đến trước ngày mở phiên đấu giá 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 kinh tế tham gia đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có thể thỏa thuận thay thế tiền đặt trước bằng bảo lãnh ngân hàng. Người có tài sản đấu giá yêu cầu phong tỏa tài khoản thanh toán riêng của

tổ chức hành nghề đấu giá tài sản đối với khoản tiền đặt trước đó theo quy định của pháp luật về các tổ chức tín dụng.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ tài chính của Tổ chức kinh tế sử dụng đất. Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm chuyển tiền đặt cọc cho người có tài sản đấu giá trong thời hạn 03 ngày làm việc từ từ ngày kết thúc phiên đấu giá.

- Trường hợp không trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) sẽ được Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản chuyển trả lại cho người tham gia đấu giá theo quy định.

- Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- 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 pháp luật có liên quan.

**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, Sở Tư pháp, 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 SỬ DỤNG ĐẤT SAU KHI CÓ QUYẾT ĐỊNH CÔNG NHẬN KẾT QUẢ TRÚNG ĐẤU GIÁ, HUỶ 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: Hình thức bỏ phiếu gián tiếp.
- Phương thức thực hiện cuộc đấu giá: Áp dụng phương thức trả giá lên.

***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 trúng đấu giá 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 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 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 sử dụng đất: 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền gửi cho Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá.

***5. 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 sử dụng đất, tiền thuê đất thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) 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, người 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 khoản 6 Điều 125 Luật Đất đai và 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

## C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

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

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

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

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

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

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

# PHỤ LỤC: DỰ TOÁN CHI PHÍ TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ
## Dự án: Khu đô thị  Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk,

| STT | Nội dung | ĐVT | Số lượng | Đơn giá | Dự toán | Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Chi phí thông báo bán đấu giá tài sản trên báo, đài | lần | 9 | 5.500.000 | 49.500.000 | đăng 9 lần mỗi lần trên báo đài và báo hình (đã bao gồm thuế VAT 10%) |
| 2 | Chi phí đo đạc cắm mốc, trích lục hồ sơ | bảng | 1 | 90.000.000 | 90.000.000 | Thanh toán theo Hóa đơn thực tế |
| 3 | Chi quảng cáo thông tin bằng pano + băng rôn | cái | 1 | 20.000.000 | 20.000.000 | bạt 2 da (4x5), tôn kẽm trơn khổ 1m2, trụ bê tông (Thanh toán theo hóa đơn thực tế) |
| 4 | Tổ chức cho Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá xem tài sản | công | 10 | 200.000 | 2.000.000 | Điều 66 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 |
| 5 | Chi phí cho quá trình triển khai thực hiện phương án đấu giá | công | 15 | 200.000 | 3.000.000 | 03 người x 05 lần |
| 6 | Văn phòng phẩm | lần | 1 | 1.000.000 | 1.000.000 | Thanh toán theo Hóa đơn thực tế đã bao gồm thuế VAT |
| 7 | Chi phí bàn giao đất tại thực địa cho Tổ chức kinh tế trúng đấu giá | công | 10 | 200.000 | 2.000.000 | Điều 66 Luật Đấu giá tài sản ngày 17/11/2016 |
| 8 | Chi phí cho Hội đồng họp thẩm định đánh giá hồ sơ năng lực của tổ chức tham gia đấu giá | Lần | 5 | 200.000 | 9.000.000 | Thanh toán thực tế theo biên bản họp (dự kiến 09 người/lần họp) |
| 9 | Thù lao dịch vụ đấu giá | | | | 59.090.000 | Thù lao dịch vụ đấu giá theo giá trị quyền sử dụng đất (giá khởi điểm) theo theo Quyết định số 1311/QĐ-BTP ngày 22/4/2025 của Bộ Tư Pháp |
| | | | | | 340.000.000 | 1 % chênh lệch giá trúng đấu giá với giá khởi điểm của tài sản đấu giá thành (Thanh toán theo thực tế) đã bao gồm thuế VAT |
| **Tổng cộng** | | | | | **575.590.000** | |

# PHỤ LỤC: KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ KIẾN

## Dự án: Khu đô thị  Tổ dân phố 8, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk.

| stt | Công trình | Diện tích đất | Mật độ xây dựng | Diện tích xây dựng | Số tầng | Diện tích sàn | Suất đầu tư (đồng) | Đơn vị tính suất vốn | Hệ số vùng (vùng 4) | Thành tiền | Căn cứ/Ghi chú |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **A** | **Mức đầu tư xây dựng công trình** | | | | | | | | | **2.202.355.500.332** | |
| **I** | **Đất ở** | | | | | | | | | **2.016.408.589.364** | |
| 1 | Nhà ở xã hội | 14.527,70 | 40,0% | 5.811,08 | 12 | 69.732,96 | 10.316.000 | đồng/m² sàn | 1,048 | 753.894.745.697 | |
| 2 | Nhà ở liên kế | 35.906,90 | 86,0% | 30.879,93 | 3 | 89.767,25 | 8.370.000 | đồng/m² sàn | 1,048 | 787.416.772.860 | |
| 3 | Nhà ở liên kế thương mại | 15.496,90 | 82,0% | 12.707,46 | 4 | 46.490,70 | 7.075.000 | đồng/m² sàn | 1,048 | 344.709.944.220 | |
| 4 | Nhà ở biệt thự | 6.605,20 | 59,7% | 3.943,30 | 3 | 11.829,91 | 10.517.000 | đồng/m² sàn | 1,048 | 130.387.126.586 | |
| **II** | **Đất công trình công cộng** | | | | | | | | | **185.946.910.968** | |
| 1 | Đất thương mại dịch vụ | 5.310,20 | 60,0% | 3.186,12 | 5 | 14.337,54 | 9.246.000 | đồng/m² sàn | 1,063 | 140.916.483.215 | |
| 2 | Đất giáo dục (trường mầm non) | 1.454,60 | 40,0% | 581,84 | 3 | 1.600,06 | 106.751.000 | đồng/trẻ | 1,071 | 20.007.806.175 | Quy mô tạm tính 175 trẻ; suất vốn 106.751.000 đồng/trẻ theo QĐ 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026. |
| 3 | Đất thể dục thể thao | 19.695,00 | 10,0% | 1.969,50 | 1 | 1.969,50 | 12.347.000 | đồng/m² sàn | 1,029 | 25.022.621.579 | |
| **B** | **Mức đầu tư Hạ tầng kỹ thuật khu đô thị** | 19,25 | | | | | 9.257.000.000 | đồng/ha | 1,103 | **196.551.566.750** | Diện tích dự án 19,25 ha; |
| | **Tổng (A+ B)** | | | | | | | | | **2.398.907.067.082** | |