

PHƯƠNG ÁN

**Đầu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 6
phía Đông đường Hùng Vương, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk**

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

A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

Luật Đất đai số 31/2024/QH15;

Luật Nhà ở số 27/2023/QH15;

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

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;

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

Luật Đầu tư số 143/2025/QH15;

Luật Quản lý thuế 38/2019/QH14; 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 số 56/2024/QH15;

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 19/10/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý thuế;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quyết định số 1991/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa;

Quyết định số 84/QĐ-UBND ngày 23/01/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 của thành phố Tuy Hòa;

Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND thành phố Tuy Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Đầu tư cơ sở hạ tầng các lô đất có ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5, 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - Đường số 14), thành phố Tuy Hòa;

Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Phú Yên về việc giao đất để thực hiện Đầu tư cơ sở hạ tầng các lô đất ký hiệu 4, 5, 6 thuộc dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng các lô đất ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5, 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ Đường Trần Hào – Đường số 14), thành phố Tuy Hòa;

Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND tỉnh Phú Yên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

Quyết định số 775/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư;

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. VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, LOẠI ĐẤT, TÀI SẢN GẮN LIỀN VỚI ĐẤT, NGUỒN GỐC THỬA ĐẤT, HẠ TẦNG KỸ THUẬT, MỤC ĐÍCH ĐẦU GIÁ

1. Vị trí: Thửa đất số 730, 731, tờ bản đồ số 159, 167, phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục số 313/TL-VPĐKĐĐ-KTĐKĐĐ do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 29/01/2026, ranh giới tiếp giáp:

- + Phía Đông: Giáp đường Lê Duẩn rộng 32m.
- + Phía Tây : Giáp đường Quy hoạch số 2 rộng 16m.
- + Phía Nam : Giáp đường Trần Hào rộng 16m.
- + Phía Bắc : Giáp đường An Dương Vương rộng 25m.

2. Diện tích: 21.596,5m², được phân chia thành 02 khu:

- + Khu HH-06-1: 11.060,4m².
- + Khu HH-06-2: 10.536,1m².

3. Loại đất: Đất ở tại đô thị (ODT).

4. Tài sản gắn liền với đất: Hiện trạng đất trống không có tài sản trên đất.

5. Nguồn gốc thửa đất: Đất giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường (*nay là Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk*) lập, trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định tại Quyết định số 435/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Phú Yên (*cũ*).

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

7. Mục đích đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án theo đúng chủ trương đầu tư đã được phê duyệt UBND tỉnh Phú Yên (*cũ*) phê duyệt.

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

1. Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất:

a. Hình thức giao đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

b. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài theo quy định tại khoản 1 Điều 171 Luật Đất đai 2024.

2. Thông tin về dự án đầu tư

Căn cứ Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của UBND tỉnh Phú Yên về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường số 14), thành phố Tuy Hòa; số 775/QĐ-UBND ngày 15/5/2025 của UBND tỉnh Phú Yên về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường số 14), thành phố Tuy Hòa đã được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (tại Quyết định số 965/QĐ-UBND ngày 15/8/2022), với các nội dung như sau:

a. Tên dự án: Khu nhà ở tại lô đất ký hiệu 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường số 14), thành phố Tuy Hòa.

b. Mục tiêu dự án: Dự án đầu tư thuộc lĩnh vực dự án nhà ở.

c. Quy mô dự án:

- Diện tích sử dụng đất: Khoảng 21.596,42m²; trong đó: Khu HH-06-1: 11.060,36m² và Khu HH-06-2: 10.536,06m².

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Sản phẩm dịch vụ cung cấp: 140 căn nhà ở liên kế dạng hỗn hợp.

- Quy mô xây dựng:
 - + Số lượng nhà ở Nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng hoàn thiện phần thô và hoàn thiện mặt ngoài là 140 căn (Khu HH-06-1: 70 căn; Khu HH-06-2: 70 căn).
 - + Diện tích đất xây dựng: Khoảng 19.748,42m².
 - * Khu HH-06-1: Khoảng 10.136,36m².
 - * Khu HH-06-2: Khoảng 9.612,06m².
 - + Số tầng: Tối đa là 7; 10 tầng theo Quy hoạch chi tiết được duyệt.
 - + Chiều cao: Tối đa 36,2m (kể cả lô đất ghép).
 - + Hệ số sử dụng đất:
 - * Khu HH-06-1: Tối đa 8 lần.
 - * Khu HH-06-2: Tối đa 6,8 lần.
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng nhà ở: Tối đa 160.062,2m².
 - * Khu HH-06-1: Tối đa 88.889,6m².
 - * Khu HH-06-2: Tối đa 71.172,6m².
 - + Mật độ xây dựng:
 - * Khu HH-06-1: Khoảng 92%.
 - * Khu HH-06-2: Khoảng 91%.
- Loại nhà ở: Nhà ở liên kế dạng hỗn hợp.
- Quy mô dân số: Khoảng 560 người.
- Sơ bộ cơ cấu sản phẩm nhà ở: Nhà đầu tư phải đầu tư xây dựng hoàn thiện phần thô và hoàn thiện mặt ngoài toàn bộ 140 căn (*không phân lô, bán nền*) trước khi bàn giao nhà cho khách hàng theo quy định.
- Quỹ đất phát triển nhà ở xã hội: Không bố trí quỹ đất phát triển nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 4 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP (được sửa đổi tại khoản 2 Điều 78 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ).
- Sơ bộ phương án đầu tư xây dựng, quản lý hạ tầng đô thị trong và ngoài phạm vi dự án: Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng tỉnh (*nay là Ban Quản lý các dự án đầu tư xây dựng khu vực phía Đông tỉnh Đắk Lắk*) đã tổ chức đầu tư xây dựng hoàn thiện cơ sở hạ tầng các lô đất ký hiệu 4, 5, 6 thuộc dự án Đầu tư cơ sở hạ tầng các lô đất có ký hiệu 1, 2, 3, 4, 5, 6 phía Đông đường Hùng Vương (đoạn từ đường Trần Hào - đường số 14), phường 9, thành phố Tuy Hòa (*nay là phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk*).
- Các nội dung khác: Theo chỉ tiêu quy hoạch xây dựng được phê duyệt (*tại Quyết định số 4425/QĐ-UBND ngày 06/9/2019 của UBND thành phố Tuy Hòa*).
- d. Tổng vốn đầu tư dự kiến (không bao gồm tiền sử dụng đất):** Không thấp hơn 826 tỷ đồng.

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

e. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Bình Kiến, tỉnh Đắk Lắk.

ê. Tiến độ thực hiện dự án: 48 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa, trong đó:

- Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án và đảm bảo quy định tại Điều 114 Luật Nhà ở năm 2023, các quy định pháp luật khác có liên quan.

- Tiến độ hoàn tất thủ tục đầu tư, xây dựng hoàn thành và đưa toàn bộ dự án vào khai thác vận hành: 48 tháng, kể từ ngày được bàn giao đất trên thực địa.

g. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và điều kiện áp dụng: Thực hiện theo quy định pháp luật đất đai, theo quy định của pháp luật về đầu tư; nội dung ưu đãi về thuế đối với từng loại ưu đãi đầu tư thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế.

III. DỰ KIẾN THỜI GIAN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ: Từ năm 2026 đến khi hoàn thành việc đấu giá hoặc Nhà nước ban hành các Quy định mới có ảnh hưởng trực tiếp đến quá trình tổ chức thực hiện đấu giá.

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

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế trong nước tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước giao 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 giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định tại Điều 119 Luật Đất đai năm 2024.

- Đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 122 Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao 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.

- 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.

- Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường hợp đang sử dụng đất do Nhà nước giao 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 dự án 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: theo chủ trương đầu tư dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: theo chủ trương đầu tư dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Thời hạn hoạt động của dự án: Không quá 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 (*không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền giải phóng mặt bằng*). Trường hợp tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để 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 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 nhà ở hoặc 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*).

i. 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: 460.080.000 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 827,974 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 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 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 SỬ DỤNG 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 sử dụng 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 sử dụng 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 sử dụng 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 sử dụng đất: 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền sử dụng 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 sử dụng đất thì bị hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai: “... *Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b khoản này thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến cơ quan có chức năng quản lý đất đai trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, hộ gia đình, cá nhân trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định;*”.

VI. TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH

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

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

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

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

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

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

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

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