

PHƯƠNG ÁN

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

A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

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

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

Luật Đầu tư ngày 11/12/2025;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin về tài sản đấu giá:

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

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

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

3. Quy hoạch sử dụng đất:

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

4. Quy hoạch tỉnh Đắk Lắk:

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

5. Quy hoạch xây dựng:

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

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

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

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

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

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

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

7. Tổng mức đầu tư:

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

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

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

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

9. Dự kiến giá khởi điểm:

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

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

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

10.1. Đối với tổ chức kinh tế:

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

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

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

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

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

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá một thửa đất, khu đất

hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

- Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị thửa đất, khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

- Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

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

10.2. Đối với cá nhân:

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

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

- Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều này. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Ghi chú:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.4. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

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

+ Tiến độ thực hiện dự án.

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

- Văn bản chứng minh năng lực tài chính:

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

Việc xác định vốn chủ sở hữu căn cứ vào kết quả báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất hoặc kết quả báo cáo kiểm toán độc lập của doanh nghiệp đang hoạt động (được thực hiện trong năm hoặc năm trước liền kề). Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Xử lý khoản tiền đặt trước:

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

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

- Đối với trường hợp Tổ chức kinh tế, cá nhân không trúng đấu giá, theo quy định tại khoản 4 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024: Trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá hoặc trong thời hạn khác theo thỏa thuận, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm trả lại khoản tiền đặt trước và thanh toán tiền lãi (nếu có), trừ các trường hợp không được nhận lại theo khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản sửa đổi, bổ sung năm 2024: (a) đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự phiên đấu giá không thuộc trường hợp bất khả kháng; (b) bị truất quyền tham gia đấu giá; (c) từ chối ký biên bản đấu giá; (d) rút lại giá đã trả hoặc đã chấp nhận; (đ) từ chối kết quả trúng đấu giá.

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

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

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

- Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh, UBND phường Tân An và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế và cá nhân tham gia đấu giá và thông

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Chế độ tài chính

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

c) Thù lao dịch vụ đấu giá

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

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

d) Chi phí khác

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

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

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

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

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

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk.

16. Phê duyệt kết quả đấu giá:

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

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

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

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

a) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

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

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

- Trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; Chuyển hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký đất đai để thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính; Ký hợp đồng thuê đất (theo quy định tại điểm a, b, c khoản 5 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024).

- Chủ trì, phối hợp với đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất và Ủy ban nhân dân phường Tân An tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 6 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024.

2. Thuế tỉnh Đắk Lắk:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. UBND phường Tân An:

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

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