

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng chợ nông thôn đối với thửa đất 326, tờ bản đồ số 44 tại xã Ea Ning, tỉnh Đắk Lắk

(Kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND
ngày /9/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh)

A. CĂN CỨ LẬP PHƯƠNG ÁN

Luật Đất đai ngày 18/01/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai 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 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 Quản lý thuế ngày 10/12/2025;

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

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

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

Nghị định số 252/2026/NĐ-CP ngày 30/6/2026 quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành 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 24/12/2025 của HĐND 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 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

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;

Quyết định số 57/2026/QĐ-UBND ngày 01/7/2026 của UBND tỉnh về ban hành quy định trình tự, thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk;

Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 của UBND huyện Cư Kuin về phê duyệt Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cư Êwi, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk giai đoạn 2021 - 2035;

Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 31/10/2023 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc thu hồi đất tại xã Cư Êwi, huyện Cư Kuin giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Cư Kuin quản lý theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy định của pháp luật.

B. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

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

1. Vị trí: Thửa đất 326 (thửa 30 cũ), tờ bản đồ 44 (tờ 19 cũ) xã Ea Ning, tỉnh Đắk Lắk. Trích lục Bản đồ địa chính số 2505/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 14/7/2026 ranh giới tiếp giáp:

- Phía Bắc: Giáp đường bê tông;
- Phía Nam: Giáp đường đất;
- Phía Đông: Giáp thửa đất số 304 và thửa đất số 315;
- Phía Tây: Giáp đường bê tông liên xã.

2. Diện tích: 2.498,4 m².

3. Loại đất: Đất chợ (DCH).

4. Tài sản gắn liền với đất: Không.

5. Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Cư Kuin quản lý (nay là Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar) tại Quyết định số 2219/QĐ-UBND ngày 31/10/2023.

6. Hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá: Thửa đất có ba mặt tiếp giáp đường, đường dây điện chiếu sáng, đường dây điện sinh hoạt cơ bản đảm bảo yêu cầu.

7. Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

- Theo Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk thì thửa đất trên thuộc quy hoạch đất chợ.

- Theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cư Êwi, huyện Cư Kuin giai đoạn 2021 - 2035 được UBND huyện Cư Kuin phê duyệt tại Quyết định số 2970/QĐ-UBND ngày 13/11/2023 thửa đất thuộc quy hoạch đất chợ với diện tích 2.407,1 m² và quy hoạch một phần đường giao thông với diện tích 91,3 m². Như vậy, thửa đất 326 (thửa 30 cũ), tờ bản đồ 44 (tờ 19 cũ) xã Ea Ning trong đó có một phần diện tích 91,3 m² đang chưa phù hợp, đồng bộ giữa các quy hoạch đã được phê duyệt.

Căn cứ khoản 2 Điều 2 Nghị quyết 66.3/2025/NQ-CP ngày 15/9/2025 của Chính phủ về việc 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; do đề xuất áp dụng Điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-UBND ngày 20/6/2025 để xác định mục đích đấu giá đối với diện tích 91,3 m² là đất chợ.

8. Mục đích đấu giá: Đấu giá cho thuê quyền sử dụng đất để tổ chức kinh tế thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy định.

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

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

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

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

2. Thông tin về dự án đầu tư

a. Mục tiêu dự án: Dự án đầu tư xây dựng chợ

b. Quy mô dự án:

- Diện tích đất sử dụng: 2.498,4 m².
- Mật độ xây dựng tối đa không quá: 40% (diện tích xây dựng khoảng 999,36 m²).
- Tầng cao công trình: Từ 01 - 03 tầng.
- Khoảng lùi tối thiểu: Áp dụng theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và theo quyết định tại Đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Cư Êwi, huyện Cư Kuin giai đoạn 2021 - 2035 (Quyết định số 2970/QĐ- UBND ngày 13/11/2023 của UBND huyện Cư Kuin), cụ thể như sau:

T	Bề rộng đường tiếp giáp với lô đất xây dựng công trình (m)	Chiều cao xây dựng công trình			
		< 19	19 ÷ < 22	22 ÷ < 28	> 28
	< 19	0	03	04	06
	19 ÷ < 22	0	0	03	06
	≥ 22	0	0	0	06

+ Đối với mặt tiếp giáp đường ĐT690, quy hoạch lộ giới giao thông 30m, hành lang an toàn giao thông (*trùng với chỉ giới xây dựng*) là 3m tính từ chỉ giới quy hoạch giao thông.

+ Đối với mặt tiếp giáp trục thôn - nội bộ thôn, quy hoạch lộ giới giao thông 10m, hành lang an toàn giao thông (*trùng với chỉ giới xây dựng*) là 2m tính từ chỉ giới quy hoạch giao thông.

c. Tiến độ thực hiện dự án: Không quá 24 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

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

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

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

1. Đối tượng được tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án theo quy định tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai năm 2024 và khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2024 và đảm bảo điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này.

2. Đối tượng không được tham gia đấu giá:

- Các đối tượng không được tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đấu giá tài sản.

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

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

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

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo quy định tại Điều 120 Luật Đất đai năm 2024.

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

- Nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất.

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

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

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

4. Hồ sơ tham gia đấu giá:

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

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

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

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

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

- Tiến độ thực hiện dự án đầu tư: Không quá 24 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

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

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

d) Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

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

+ Tổ chức tham gia đấu giá cung cấp Báo cáo tài chính của năm gần nhất đã kết thúc tại thời điểm nộp hồ sơ tham gia đấu giá. Trường hợp thuộc đối tượng bắt buộc phải kiểm toán theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập hoặc tham gia đấu giá để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp phải xác định vốn chủ sở hữu theo pháp luật về kinh doanh bất động sản thì Báo cáo tài chính hoặc báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu phải được kiểm toán theo quy định.

+ Đối với tổ chức 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 xây dựng để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định.

Tổ chức tham gia đấu giá có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án, thể hiện qua một trong các giấy tờ chứng minh sau:

- Đã thực hiện dự án hoặc đang là chủ đầu tư thực hiện ít nhất 01 dự án đầu tư xây dựng.

- Có thỏa thuận hợp tác với Tổ chức có kinh nghiệm đã thực hiện dự án đầu tư xây dựng đề tư vấn, hỗ trợ kinh nghiệm khi xây dựng dự án sau khi trúng đấu giá.

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: 34.689.000 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 **603.798.048 đồng**.

Căn cứ Nghị quyết số 19/2025/NQ-HĐND ngày 24/12/2025 của HĐND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 38/2026/QĐ-UBND ngày 15/5/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2026 trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk. Giá khởi điểm xác định theo quyết định của Chủ tịch UBND tỉnh về phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giá trị thu được thực tế là số tiền thu được theo kết quả đấu giá thành của phiên đấu giá (*theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND tỉnh*).

b) Tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá: Tiền đặt trước khi tham gia đấu giá là 20% giá khởi điểm (*Đối tượng nộp tiền đặt trước là những tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo quy định của Phương án này*). Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản.

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

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

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

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

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

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

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

a) Đơn vị được giao tổ chức việc đấu giá tài sản: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar.

b) Phương án lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản: Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar 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)*; điểm đ, Khoản 9, Điều 4 Nghị định 226/2025/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 7, Điều 55 Nghị định 102/2024/NĐ-CP 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar 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 Công Thương và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, tổ chức kinh tế không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá *(theo quy định tại mục 2b khoản 23 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27/6/2024)*.

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

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

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

- Hình thức thực hiện cuộc đấu giá: Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, sau khi có sự thống nhất giữa Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar (*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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar.

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

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

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

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

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

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

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

5. Hủy kết quả đấu giá tài sản và hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

- **Hủy kết quả đấu giá tài sản:** (*Theo quy định tại khoản 1, 2, 3 Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016; Khoản 42 và điểm k, khoản 46 Điều 1 Luật số 37/2024/QH 15 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản*)

“Điều 72. Hủy kết quả đấu giá tài sản

Kết quả đấu giá tài sản bị hủy trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá, tổ chức đấu giá tài sản và người trúng đấu giá về việc hủy kết quả đấu giá tài sản hoặc giữa người có tài sản đấu giá và người trúng đấu giá về việc hủy giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, hủy bỏ hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, trừ trường hợp gây thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đến lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của cá nhân, tổ chức;

2. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, hợp đồng mua bán tài sản đấu giá bị Tòa án tuyên bố vô hiệu theo quy định của pháp luật về dân sự trong trường hợp người trúng đấu giá có hành vi vi phạm quy định tại điểm b khoản 5 Điều 9 của Luật này;

3. Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản bị hủy bỏ theo quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này.

Điều 1. Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản

42. Sửa đổi, bổ sung khoản 4 Điều 72 như sau: “4. Theo quyết định của người có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính khi có một trong các căn cứ quy định tại khoản 6 Điều 33 của Luật này hoặc trong trường hợp người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, đấu giá viên có hành vi thông đồng, móc nối, dìm giá trong quá trình tham gia đấu giá dẫn đến làm sai lệch thông tin tài sản đấu giá hoặc hồ sơ tham gia đấu giá hoặc kết quả đấu giá tài sản.

46. Bãi bỏ một số điểm, khoản, điều sau đây: k) Bãi bỏ khoản 5 Điều 72”.

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

VI. TRƯỜNG HỢP ĐẤU GIÁ KHÔNG THÀNH

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

C. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

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

2. **Giao Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar:**

- 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 Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Ea Kar xử lý hồ sơ đấu giá; ban hành Thông báo nộp tiền thuê đất; ký kết Hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, bàn giao đất tại thực địa cho tổ chức kinh tế trúng đấu giá và các công việc khác theo chức năng.

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

5. Trách nhiệm của Tổ chức trúng đấu giá:

- Khi tham gia đấu giá phải chấp hành theo Phương án đấu giá, quy chế đấu giá và quy định của pháp luật về đấu giá.
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính (*nộp tiền thuê đất, lệ phí quy định khác*) 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.