SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM
DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 1
Số: 226/TB-ĐGTS1

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

Đắk Lắk, ngày 04 tháng 11 năm 2026.

THÔNG BÁO
Về việc đấu giá tài sản

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

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

3. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 244 tại phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

3.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 244, có vị trí tại góc đường Nguyễn Hồng Ưng giao đường nội bộ Quy hoạch 18m, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính số 674/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 13/3/2026, ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Hồng Ưng (QH 24m);

+ Phía Tây Bắc: giáp trường mầm non Sao Việt;

+ Phía Tây Nam: giáp thửa đất số 2, Tờ bản đồ số 244;

+ Phía Đông Bắc: giáp đường (QH 18m);

- Diện tích: 2.809,9 m^2;

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không;

- Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk quản lý tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2017.

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

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

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

- Quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 13/01/2012,

điều chỉnh tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 24/4/2018, vị trí thửa đất (ký hiệu: F8), thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

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

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

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

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

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

b) Thông tin về dự án đầu tư:

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

- Diện tích đất sử dụng: 2.809,9 m^2.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Quyết định 178/QĐ-UBND ngày 13/01/2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

+ Mật độ xây dựng: 30% đến 60%;

+ Hệ số sử dụng đất: 2,0 đến 4,5 lần;

+ Tầng cao công trình: Từ 02 đến 12 tầng;

+ Khoảng lùi: 5,0m;

+ Chỉ tiêu mật độ cây xanh: 10%.

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

4. Tổng giá khởi điểm: 51.604.000.000 đồng (*Năm mươi mốt tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu đồng).*

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

a) Thời gian xem tài sản đấu giá: Trung tâm phối hợp với người có tài sản tổ chức cho người tham gia đấu giá xem tài sản đấu giá trong giờ hành chính từ ngày 17/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

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

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

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

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

- Số tiền đặt trước: 10.320.800.000 đồng *(Mười tỷ, ba trăm hai mươi triệu, tám trăm ngàn đồng).*

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

+ Tiền đặt trước được nộp vào tài khoản của Trung tâm: Người tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 00 ngày 07/12/2026.

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

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

- Số tài khoản: **5220234576868** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắk Lắk;

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

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "Tên tổ chức tham gia đấu giá" nộp tiền đặt trước đấu giá thửa 68.

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

7.1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, nộp phiếu trả giá (*trong giờ hành chính)*: Từ 14 giờ 00 phút, ngày 05/11/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/11/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

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

7.2. Đối tượng tham gia đấu giá:

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

b) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

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

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

- Các đối tượng không đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và pháp luật khác có liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp 02 *(hai)* bộ hồ sơ được niêm phong cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản *(01 bộ lưu tại tổ chức đấu giá, 01 bộ chuyển cho người có tài sản để xét duyệt điều kiện của tổ chức tham gia)*. Tổ chức kinh tế tự niên phong để bảo mật hồ sơ của chính mình. Trên bìa niêm phong đựng hồ sơ cần ghi rõ các thông tin sau: Tên tổ chức tham gia, địa chỉ, số điện thoại, tên tài sản đấu giá. Trường hợp thành phần hồ sơ không đủ các tài liệu nêu trên thì coi như hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá, thành phần gồm:

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

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

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

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

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

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, 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 36 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

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

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

đ) Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

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

+ 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 pháp luật về kiểm toán độc lập, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán 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 doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Giấy tờ chứng minh vốn điều lệ đã góp bao gồm một trong các giấy tờ sau:

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

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

++ *Giấy xác nhận của ngân hàng về việc chuyển tiền vào tài khoản của*

doanh nghiệp (bản sao có chứng thực).

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

- Phần vốn còn lại: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh thông qua một trong hai phương án sau:

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

+ Phương án 2: Cam kết từ tổ chức tín dụng, trường hợp này Tổ chức kinh tế phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng không được vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

+ Các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư *(nếu có).*

e) Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án thương mại, dịch vụ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định. Tổ chức 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 để tư vấn, hỗ trợ kinh nghiệm khi xây dựng dự án sau khi trúng đấu giá.

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

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

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

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

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

trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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

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

8. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá: Bắt đầu vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 09/12/2026 tại Hội trường Trung tâm - Địa chỉ: Số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

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

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

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

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

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

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

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

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

* Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát và không xác định được thông tin của người tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia (Không nộp tiền đặt trước, nộp không đủ hoặc nộp không đúng thời gian quy định).

+ Người tham gia đấu giá không tham gia buổi công bố giá.

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

* Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ nêu trên.

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

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

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

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

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

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

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

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

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 2.580.200.000 đồng *(Hai tỷ, năm trăm tám mươi triệu, hai trăm ngàn đồng).*

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

9.2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

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

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

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

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

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

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 1

Trần Minh Phương

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐẮK LẮK
TRUNG TÂM
DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 1
Số: 226/QC-ĐGTS1

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

Đắk Lắk, ngày 04 tháng 11 năm 2026.

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

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

Căn cứ Quyết định số 2872/QĐ-UBND ngày 11/9/2026 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh một số nội dung của các phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được UBND tỉnh Đắk Lắk phê duyệt;

Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ đấu giá tài sản số 67/2026/HĐĐG-ĐGTS1 ngày 22/7/2026 giữa Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk và Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đắk Lắk (sau đây gọi là người có tài sản đấu giá);

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

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

1. Tài sản đấu giá: Đấu giá quyền sử dụng đất cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với thửa đất số 68, tờ bản đồ số 244 tại phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk. Cụ thể như sau:

1.1. Quyền sử dụng đất:

a) Vị trí, đặc điểm: Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 244, có vị trí tại góc đường Nguyễn Hồng Ưng giao đường nội bộ Quy hoạch 18m, phường Tân An, tỉnh Đắk Lắk được xác định theo Trích lục Bản đồ địa chính số 674/TL-VPĐKĐĐ/KTĐK do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk lập ngày 13/3/2026, ranh giới tiếp giáp:

+ Phía Đông Nam: giáp đường Nguyễn Hồng Ưng (QH 24m);

+ Phía Tây Bắc: giáp trường mầm non Sao Việt;

+ Phía Tây Nam: giáp thửa đất số 2, Tờ bản đồ số 244;

+ Phía Đông Bắc: giáp đường (QH 18m);

- Diện tích: 2.809,9 m^2;

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

- Tài sản gắn liền với đất: Không.

- Nguồn gốc thửa đất: Thửa đất được UBND tỉnh Đắk Lắk giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk quản lý tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 09/3/2017.

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

c) Về quy hoạch đất đai, xây dựng:

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

- Quy hoạch xây dựng: Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 13/01/2012, điều chỉnh tại Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 24/4/2018, vị trí thửa đất (ký hiệu: F8), thuộc quy hoạch đất thương mại, dịch vụ.

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

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

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

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

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

b) Thông tin về dự án đầu tư:

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

- Diện tích đất sử dụng: 2.809,9 m^2.

- Quy mô kiến trúc xây dựng: Theo Quyết định 178/QĐ-UBND ngày 13/01/2012 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk; Quyết định số 834/QĐ-UBND ngày 24/4/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Tổ dân phố 4, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột tỉnh Đắk Lắk, cụ thể:

+ Mật độ xây dựng: 30% đến 60%;

+ Hệ số sử dụng đất: 2,0 đến 4,5 lần;

+ Tầng cao công trình: Từ 02 đến 12 tầng;

+ Khoảng lùi: 5,0m;

+ Chỉ tiêu mật độ cây xanh: 10%.

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

2. Tổng giá khởi điểm: 51.604.000.000 đồng (*Năm mươi mốt tỷ, sáu trăm lẻ bốn triệu đồng).*

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

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

1. Thời gian: Trung tâm phối hợp với người có tài sản đấu giá tổ chức cho người tham gia đấu giá xem hồ sơ, tài sản đấu giá trong giờ hành chính từ ngày 17/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 20/11/2026.

2. Địa điểm: Tại khu đất đấu giá.

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

1. Thời gian, địa điểm: Trong giờ hành chính, từ 14 giờ 00 phút, ngày 05/11/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/11/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk – Địa chỉ: số 135 đường Lê Thị Hồng Gấm, phường Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

2. Hồ sơ mời tham gia đấu giá gồm:

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

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

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

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

2. Tiền đặt trước, ngày, giờ bắt đầu, hết hạn nộp tiền đặt trước:

a) Số tiền đặt trước: 10.320.800.000 đồng *(Mười tỷ, ba trăm hai mươi triệu, tám trăm ngàn đồng)*.

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

- Tiền đặt trước: Tổ chức tham gia đấu giá đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá theo thông báo của Trung tâm tiến hành nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk chậm nhất đến 17 giờ 00 ngày 07/12/2026.

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

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

- Số tài khoản: **5220234576868** mở tại Ngân hàng NN&PT Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Lập - Bắc Đắk Lắk;

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

- Nội dung nộp tiền/chuyển khoản: "Tên tổ chức tham gia đấu giá" nộp tiền đặt trước đấu giá thửa 68.

d) Xử lý tiền đặt trước:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời gian: Trong giờ hành chính, kể từ 14 giờ 00 phút, ngày 05/11/2026 đến 17 giờ 00 phút, ngày 23/11/2026.

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

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

3.1. Đối tượng tham gia đấu giá:

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

b) Đối tượng không được tham gia đấu giá:

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

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

- Các đối tượng không đủ điều kiện được tham gia đấu giá theo quy định của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt và pháp luật khác có liên quan.

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

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

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

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

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

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

e) Cam kết không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với trường

hợp đang sử dụng đất do Nhà nước cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư khác và chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật đối với nội dung ghi trong đơn cam kết.

4. Thành phần hồ sơ tổ chức nộp khi đăng ký tham gia đấu giá: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá nộp 02 *(hai)* bộ hồ sơ được niêm phong cho Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản *(01 bộ lưu tại tổ chức đấu giá, 01 bộ chuyển cho người có tài sản để xét duyệt điều kiện của tổ chức tham gia)*. Tổ chức kinh tế tự niên phong để bảo mật hồ sơ của chính mình. Trên bìa niêm phong đựng hồ sơ cần ghi rõ các thông tin sau: Tên tổ chức tham gia, địa chỉ, số điện thoại, tên tài sản đấu giá. Trường hợp thành phần hồ sơ không đủ các tài liệu nêu trên thì coi như hồ sơ không hợp lệ, không đủ điều kiện tham gia đấu giá, thành phần gồm:

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

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

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

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

- Tổng mức đầu tư: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá căn cứ quy mô, 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 36 tháng, kể từ ngày được nhận bàn giao đất trên thực địa.

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

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

đ) Hồ sơ chứng minh năng lực tài chính:

- Vốn chủ sở hữu: Đảm bảo vốn chủ sở hữu để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư của dự án *(không bao gồm tiền thuê đất, tiền giải phóng mặt bằng)*. Trường hợp Tổ chức kinh tế đồng thời thực hiện nhiều dự án

thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Việc xác định vốn chủ sở hữu được thực hiện như sau:

+ 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 pháp luật về kiểm toán độc lập, công bố thông tin trên thị trường chứng khoán 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 doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp. Giấy tờ chứng minh vốn điều lệ đã góp bao gồm một trong các giấy tờ sau:

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

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

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

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

- Phần vốn còn lại: Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá chứng minh thông qua một trong hai phương án sau:

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

+ Phương án 2: Cam kết từ tổ chức tín dụng, trường hợp này Tổ chức kinh tế phải bảo đảm tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng không được vượt quá 04 lần vốn chủ sở hữu tham gia vào dự án theo quy định tại Điều 5 Nghị định 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024.

+ Các tài liệu khác chứng minh năng lực tài chính của nhà đầu tư *(nếu có).*

e) Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án: Văn bản, tài liệu hợp pháp chứng minh Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án thương mại, dịch vụ để cơ quan có thẩm quyền đối chiếu, làm căn cứ xem xét, đánh giá năng lực kinh nghiệm theo quy định. Tổ chức 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 để tư vấn, hỗ trợ kinh nghiệm khi xây dựng dự án sau khi trúng đấu giá.

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

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

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

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

a) Trong thời hạn 01 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản gửi một bộ hồ sơ được niêm phong của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đắk Lắk căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm phối hợp với Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Thanh tra tỉnh và các đơn vị liên quan xét duyệt điều kiện của Tổ chức kinh tế tham gia đấu giá và thông báo cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản danh sách Tổ chức kinh tế đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, Tổ chức kinh tế không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Thời gian: Bắt đầu vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 09 tháng 12 năm 2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

+ Thời hạn nộp, nhận phiếu trả giá: Đến 17 giờ 00 phút ngày 23/11/2026 tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản số 1 tỉnh Đắk Lắk.

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

b) Phiếu hợp lệ và phiếu không hợp lệ:

* Phiếu trả giá không hợp lệ:

+ Giá trả thấp hơn giá khởi điểm.

+ Phiếu trả giá không còn nguyên vẹn, rách nát và không xác định được thông tin của người tham gia đấu giá.

+ Người tham gia đấu giá không đủ điều kiện tham gia (Không nộp tiền đặt trước, nộp không đủ hoặc nộp không đúng thời gian quy định).

+ Người tham gia đấu giá không tham gia buổi công bố giá.

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

* Phiếu trả giá hợp lệ: Là phiếu không thuộc một trong các trường hợp phiếu không hợp lệ nêu trên.

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

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

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

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

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

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

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

d) Bước giá và việc áp dụng bước giá:

- Bước giá tối thiểu: 2.580.200.000 đồng *(Hai tỷ, năm trăm tám mươi triệu, hai trăm ngàn đồng).*

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

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

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

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

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

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

Điều 8. Quy định tại phòng đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Điều 11. Không tổ chức phiên đấu giá

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

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

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

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

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

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

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

2. Huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá: Sau thời hạn 60 ngày kể từ ngày cơ quan thuế ban hành thông báo nộp tiền, mà Tổ chức kinh tế đã trúng đấu giá không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền thuê đất thì bị 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. Tổ chức trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp tổ chức trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 13. Bàn giao quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

a) Ký biên bản đấu giá và các giấy tờ khác có liên quan;

b) Thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn tiền trúng đấu giá;

c) Được nhận tài sản đấu giá, có quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật;

d) Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 15. Tổ chức thực hiện

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

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

KT.GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

SỞ TƯ PHÁP TỈNH
TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN SỐ 1

Trần Minh Phương