

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: **527** /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày **10** tháng 11 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 156/KH-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ 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 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

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

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

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 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;

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

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

Căn cứ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định cơ chế, chính sách về giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá; chi phí đăng thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, chi phí thông báo công khai việc đấu giá trên Cổng Đấu giá tài sản quốc gia, chi phí sử dụng Cổng Đấu giá tài sản quốc gia để đấu giá bằng hình thức trực tuyến;

Căn cứ Thông tư số 03/2025/TT-BTC ngày 22 tháng 01 năm 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 nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá;

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định về điều chỉnh, bổ sung một số điều của Quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 ban hành kèm theo Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m² đất tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với khu đất có diện tích 22.719,0 m² tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95

đơn vị hành chính cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Phước An phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí

Khu đất Dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- Phía Đông : Giáp đường Trần Phú (đường Rừng Sác);
- Phía Tây : Giáp đường Nguyễn Văn Cừ;
- Phía Nam : Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của dự án khu đô thị HUD;
- Phía Bắc : Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Tờ trích lục số 9339/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 08 tháng 11 năm 2025.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý là 1.019.443,50 m²;

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 1.019.443,50 m², trong đó:

- | | |
|----------------------------------|--|
| a) Diện tích đất đấu giá | : 435.883,52 m ² , bao gồm: |
| - Đất ở tại nông thôn | : 352.810,26 m ² ; |
| - Đất văn hóa | : 5.015,0 m ² ; |
| - Đất y tế | : 4.011,27 m ² ; |
| - Đất công trình dịch vụ | : 13.683,81 m ² ; |
| - Đất thương mại | : 16.514,89 m ² ; |
| - Đất giáo dục | : 38.771,84 m ² ; |
| - Đất thể dục thể thao | : 5.076,45 m ² ; |
| b) Diện tích không đấu giá | : 583.559,98 m ² , bao gồm: |
| - Đất cây xanh sử dụng công cộng | : 165.095,48 m ² ; |
| - Đất hạ tầng kỹ thuật | : 5.076,45 m ² ; |

- Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà : 41.717,69 m²;
- Đất bãi đỗ xe : 43.193,24 m².
- Đất giao thông : 328.477,12 m².

1.3. Nguồn gốc

Khu đất được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với đất

a) Hiện trạng: Đất trống.

b) Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với đường Trần Phú (đường Rừng Sác), đường Lê Hồng Phong, đường Nguyễn Văn Cừ.

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

Thực hiện theo Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Phước An, khu đất có cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
A	ĐẤT Ở	352.810,26		34,61
1	Đất nhà ở thấp tầng	281.669,61		27,63
1.1	Đất nhà ở liền kề	241.777,59	80-100	23,72
1.2	Đất nhà ở biệt thự	39.892,02	60-70	3,91
2	Đất nhà chung cư hỗn hợp	71.140,65	50	6,98

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2.1	Chung cư hỗn hợp 01	40.872,60	50	4,01
2.1.1	Xây dựng chung cư		33	
2.1.2	Xây dựng nhà để xe nổi		17	
2.2	Chung cư hỗn hợp 02	30.268,05	50	2,97
2.2.1	Xây dựng chung cư		38	
2.2.2	Xây dựng nhà để xe nổi		12	
B	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	83.073,26		8,14
3	Đất văn hóa	5.015,00	40	0,49
4	Đất y tế	4.011,27	40	0,39
5	Đất công trình dịch vụ	13.683,81	40	1,34
6	Đất thương mại	16.514,89	40	1,62
7	Đất giáo dục	38.771,84	40	3,80
8	Đất thể dục thể thao	5.076,45	25	0,50
C	ĐẤT CÂY XANH	165.095,48		16,19
9	Đất cây xanh sử dụng công cộng	165.095,48		16,19
9.1	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	85.573,73	5	8,39
9.2	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	79.521,75	5	7,80
D	ĐẤT GIAO THÔNG VÀ HTKT	418.464,5		41,05
10	Đất bãi đỗ xe	43.193,24		4,24

STT	Chức năng	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng tối đa (%)	Tỷ lệ (%)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
11	Đất hạ tầng kỹ thuật	5.076,45	40	0,50
12	Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà	41.717,69		4,09
13	Đất giao thông	328.477,12		32,22
	Tổng cộng	1.019.443,50		100,00

Về chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được quy định cụ thể tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Phước An.

1.6. Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Thực hiện theo Văn bản số 8120/UBND-KTN ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị không bố trí nhà ở xã hội trong dự án Khu đất 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai: Thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3935/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc không bố trí nhà ở xã hội trong dự án Khu đất 102 ha tại xã Phước An để đấu giá.

2. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất

a) Đối với diện tích đất đấu giá là 435.883,52 m²:

- Đối với diện tích 352.810,26 m² đất ở tại nông thôn (bao gồm: đất nhà ở thấp tầng 281.669,61 m² và đất nhà chung cư hỗn hợp 71.140,65 m²): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

- Đối với diện tích đất công trình công cộng 83.073,26 m² (bao gồm: đất văn hóa 5.015,0 m², đất y tế 4.011,27 m², đất công trình dịch vụ 13.683,81 m², đất thương mại 16.514,89 m², đất giáo dục 38.771,84 m², đất thể dục thể thao 5.076,45 m²): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư;

b) Đối với phần diện tích đất không đấu giá 583.559,98 m²

Bao gồm: Diện tích 165.095,48 m² đất cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm cấp đô thị 85.573,73 m² và cấp đơn vị ở 79.521,75 m²), đất hạ tầng kỹ thuật 5.076,45 m², đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà 41.717,69 m², đất bãi đỗ xe 43.193,24 m² và đất giao thông 328.477,12 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của Dự án kết nối đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này). Sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

3. Thời gian tổ chức cuộc đấu giá

Sau khi hết thời gian thông báo công khai, niêm yết đấu giá tài sản quyền sử dụng đất khu đất, dự kiến trong tháng 12 năm 2025.

4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá

4.1. Người được tham gia đấu giá

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;
- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Điều kiện chung

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 và bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024;
- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức thực hiện cuộc đấu giá, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá;
- Nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;
- Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá.
- Không được 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 sản¹.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024²;

+ Trường hợp 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 thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá;

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

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác³; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án. Tổng vốn đầu tư dự án bao gồm giá khởi điểm đấu giá và dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng. Trong đó: Giá khởi điểm đấu giá sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 9.226.871.948.177 đồng⁴.

- Cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024;

+ 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 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. 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.

4.3. Người không được tham gia đấu giá

a) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều

¹ Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

² Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai quy định:

“ 3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

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

³ Theo điểm d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

⁴ Theo Văn bản số 4804/SoXD_QLHĐ&VLXD ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng.

38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

- 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;

- 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 phiên 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;

- 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;

- Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của 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;

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

b) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia 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 đó⁵;

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia 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 đó⁶.

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 700.000.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
-----	--------------------	------------------------

⁵ Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁶ Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, lập bản vẽ, chuyển thiết kế, cắt lớp	200.000.000
2	Chi phí quản lý đất	50.000.000
3	Giá dịch vụ đấu giá tài sản ⁷	400.000.000
4	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		700.000.000

Chi phí nêu trên được thanh toán theo thực tế (có hóa đơn, chứng từ hợp pháp) và theo hợp đồng ký kết với tổ chức hành nghề đấu giá.

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá, thời hạn nộp tiền trúng đấu giá và các khoản thu khác

a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất

- Vị trí đất: Theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 9339/2025 ngày 08 tháng 11 năm 2025 thì khu đất thuộc vị trí 1 đường Lê Hồng Phong, từ đường Nguyễn Hữu Cánh đến đường D15 khu dân cư HUD Nhơn Trạch, vị trí 1 đường Nguyễn Văn Cừ và vị trí 1 đường Trần Phú, đoạn qua xã Long Thọ, xã Phước An (từ ranh giới thị trấn Hiệp Phước và xã Phước An đến đường N1 khu dân cư HUD Nhơn Trạch).

- Giá đất theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai:

STT	Vị trí, đoạn đường	Giá đất (đồng/m ²)		
		Đất ở tại nông thôn	Đất TMDV tại nông thôn, đất công trình dịch vụ	Đất văn hóa, đất y tế, đất thể dục thể thao, đất giáo dục ⁸
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	Vị trí 1, đường Lê Hồng Phong, từ đường	6.500.000	4.550.000	3.120.000 ⁹

⁷ Giá dịch vụ đấu giá tài sản được tính toán dự kiến theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp, mức giá dịch vụ đấu giá tài sản tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 phiên đấu giá, khi có kết quả đấu giá sẽ thanh toán theo thực tế (giá dịch vụ đấu giá tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chi phí đấu giá tài sản theo quy định tại khoản 2 Điều 66 của Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

⁸ Theo quy định tại điểm b khoản 6 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai: trường hợp nhà nước cho thuê đất để xây dựng công trình sự nghiệp và sử dụng vào mục đích sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất ở thì áp dụng bằng giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực nhân với hệ số 0,8.

⁹ Áp dụng theo bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, cùng khu vực nhân với hệ số 0,8 là 3.900.000 đồng/ m² x 0,8 = 3.120.000 đồng/ m²

STT	Vị trí, đoạn đường	Giá đất (đồng/m ²)		
		Đất ở tại nông thôn	Đất TMDV tại nông thôn, đất công trình dịch vụ	Đất văn hóa, đất y tế, đất thể dục thể thao, đất giáo dục ⁸
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	Nguyễn Hữu Cảnh đến đường D15 khu dân cư HUD Nhơn Trạch			
2	Vị trí 1, đường Nguyễn Văn Cừ	6.500.000	4.550.000	3.120.000 ¹⁰
3	Vị trí 1, đường Trần Phú, đoạn qua xã Long Thọ, xã Phước An (từ ranh giới thị trấn Hiệp Phước và xã Phước An đến đường N1 khu dân cư HUD Nhơn Trạch)	6.500.000	4.550.000	3.120.000 ¹¹

Ước tính giá trị khu đất theo Bảng giá đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹²	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)
I	Đất ODT	352.810,3				1.456.977.593.500
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ	34.737,4	6.500.000	1,1	100	248.372.410.000

¹⁰ Áp dụng theo bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, cùng khu vực nhân với hệ số 0,8 là: 3.900.000 đồng/ m² x 0,8 = 3.120.000 đồng/ m²

¹¹ Áp dụng theo bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cùng vị trí, cùng khu vực nhân với hệ số 0,8 là: 3.900.000 đồng/ m² x 0,8 = 3.120.000 đồng/ m²

¹² Theo quy định tại điểm a khoản 7 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai: “Đối với thửa đất có 02 mặt tiền đường phố (hoặc đường giao thông chính) trở lên thì xác định giá theo đường có mức giá cao nhất và nhân với hệ số 1,1”

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹²	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)
	ranh thửa đất đến hết mét thứ 50					
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	33.330,8	6.500.000	1,1	80	190.652.176.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	284.742,1	6.500.000	1,1	50	1.017.953.007.500
II	Đất văn hóa	5015,0				8.605.740.000
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	5015,0	3.120.000	1,1	50	8.605.740.000
III	Đất y tế	4.011,3				6.883.390.800
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	4.011,3	3.120.000	1,1	50	6.883.390.800
IV	Đất CTDV	13.683,8				54.243.689.500

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹²	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50	4.992,0	4.550.000	1,1	100	24.984.960.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	5.000,0	4.550.000	1,1	80	20.020.000.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	3.691,8	4.550.000	1,1	50	9.238.729.500
V	Đất TMDV	16.514,9				65.528.763.300
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50	6.052,9	4.550.000	1,1	100	30.294.764.500
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	6.029,2	4.550.000	1,1	80	24.140.916.800
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	4.432,8	4.550.000	1,1	50	11.093.082.000
VI	Đất giáo dục	54.026,7				92.048.505.120

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹²	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)
1	Đường Trần Phú, đoạn qua xã Long Thọ, xã Phước An (từ ranh giới thị trấn Hiệp Phước và xã Phước An đến đường N1 khu dân cư HUD Nhơn Trạch)					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50	9.546,2	3.120.000	1,1	100	32.762.558.400
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	8.872,2	3.120.000	1,1	80	24.359.512.320
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	20.353,4	3.120.000	1,1	50	34.926.434.400
VII	Đất thể dục thể thao	5.076,4				11.958.632.400
1	Đường Nguyễn Văn Cừ					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50	212,5	3.120.000	1,1	100	729.300.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100	2.800,0	3.120.000	1,1	80	7.687.680.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2.063,9	3.120.000	1,1	50	3.541.652.400

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Hệ số ¹²	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7) = (3)*(4)*(5)*(6)
Tổng cộng (I+II+III+IV+V+VI+VII):						1.696.246.314.620

Giá khởi điểm đấu giá khu đất sẽ được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chính thức trên cơ sở áp dụng điểm d khoản 1 Điều 160 của Luật Đất đai năm 2024.

b) Khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là **1.696.246.314.620** đồng * 20% = **339.249.262.924** đồng. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm đấu giá khu đất;

- Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ ghi trong thông báo nộp tiền của cơ quan thuế; trường hợp Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong năm 2025, thì thời hạn nộp tiền trúng đấu giá chậm nhất trước ngày 30 tháng 12 năm 2025.

d) Các khoản thu khác

Bao gồm:

- Tiền bán hồ sơ cho người đăng ký tham gia đấu giá;
- Các khoản thu khác theo quy định.

7. Các nội dung khác liên quan đến việc tổ chức đấu giá

7.1. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá và bước giá

a) Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức đấu giá

Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá, theo hình thức và số vòng đấu giá như sau:

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá;
- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

c) Phương thức đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

d) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

STT	Giá khởi điểm đấu giá khu đất	Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm
(1)	(2)	(3)
1	Dưới 2 tỷ đồng	10%
2	Từ 2 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng	09%
3	Từ 5 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng	08%
4	Từ 10 tỷ đồng đến dưới 20 tỷ đồng	07%
5	Từ 20 tỷ đồng đến dưới 40 tỷ đồng	06%
6	Từ 40 tỷ đồng đến dưới 70 tỷ đồng	05%
7	Từ 70 tỷ đồng đến dưới 100 tỷ đồng	04%
8	Từ 100 tỷ đồng đến dưới 200 tỷ đồng	03%
9	Từ 200 tỷ đồng đến dưới 500 tỷ đồng	02%
10	Từ 500 tỷ đồng trở lên	01%

7.2. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là cơ quan tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất nêu trên.

7.3. Phương thức lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

7.4. Thông báo công khai thông tin đấu giá quyền sử dụng đất

Thực hiện nghiêm yết việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024. Trong đó, thông báo công khai thông tin đấu giá ít nhất 02 lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc Báo Đồng Nai và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

7.5. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá

Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện phiên đấu giá đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung cụ thể tại hợp đồng thuê thực hiện phiên đấu giá.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá; phối hợp với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản mời đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân liên quan đến tham dự, giám sát phiên đấu giá.

7.6. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá

a) Người trúng đấu giá có các quyền sau đây:

- Yêu cầu người có tài sản đấu giá trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt kết quả đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật;

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

- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định;

- Các quyền khác theo quy định của pháp luật.

b) Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;

- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8

Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (người trúng đấu giá chịu mọi chi phí đầu tư); sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý theo quy định;

- Phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở;

- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

7.7. Xử lý người vi phạm

a) Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước và khoản tiền này được nộp vào ngân sách nhà nước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia phiên 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 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- 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 năm 2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 theo khoản 1 Điều 25 và Điều 26 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ, cụ thể như sau:

- 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;

- 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;

- Thời hiệu xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quy định tại Điều 25 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP là 01 năm kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá.

c) Ngoài các nội dung xử lý vi phạm nêu trên, trường hợp người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm làm ảnh hưởng tới việc tổ chức đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

7.8. Công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc công nhận kết quả trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 của Luật Đất đai năm 2024 và khoản 8 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

7.9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Việc nộp sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, 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 Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, 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 người 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 tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt 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 Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

7.10. Ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá.

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 229 của Luật Đất đai năm 2024.

7.11. Hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá

Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Việc hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá sẽ bị xử lý vi phạm theo tiểu mục 7.7 mục 7 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

8. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện năng lực của nhà đầu tư và điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu

giá giá đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở¹³

8.1. Về điều kiện năng lực của tổ chức tham gia đấu giá

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
1	<p>Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.</p> <p>Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì phải có thỏa thuận liên danh và các thành viên trong liên danh phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã; doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã. - Điều lệ của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (nếu có). - Trường hợp nhà đầu tư liên danh: Thỏa thuận liên danh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của từng thành viên trong liên danh; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án.
2	<p>Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p>	<p>Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư.</p>
3	<p>Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính 	<p>Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Đánh giá và cam kết đáp ứng

¹³ Theo Văn bản số 4228/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	<p>của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó. - Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên. 	<p>các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Xác định và cam kết về danh mục dự án bất động sản (đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư) đang triển khai thực hiện, gồm các thông tin: Tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ đầu tư, quy mô sử dụng đất, tổng vốn đầu tư, vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án, dư nợ vay tại tổ chức tín dụng (nếu có). - Bản sao văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương theo quy định pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
4	<p>Phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản 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.</p>	<p>Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được</p>

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh đáp ứng yêu cầu nêu trên.	kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
5	Phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp liên danh, vốn huy động của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh.	Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng.

8.2. Về điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
1	Nhà đầu tư có kinh nghiệm làm chủ đầu tư, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc kinh nghiệm phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm; đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận với nhà đầu tư hoặc là công ty con của nhà đầu tư, được nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án). Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của các thành viên liên danh (trong đó có	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương/hồ sơ chứng minh đã hoặc đang thực hiện dự án/hợp đồng hoặc thỏa thuận với đối tác.

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	tối thiểu 01 nhà đầu tư trong liên danh đáp ứng tiêu chí về kinh nghiệm).	

Các nội dung khác sẽ được quy định cụ thể trong quy chế đấu giá (nếu có).

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;
- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định giá khởi điểm, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì hợp đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Lập thủ tục trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;
- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;
- Chủ trì, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và UBND xã Phước 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;
- Kiểm tra việc sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng tiến độ hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài chính

- Thẩm định, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước khi tổ chức phiên đấu giá theo quy định;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia

đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng

- Lập, trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định;

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan lĩnh vực xây dựng.

4. Sở Tư pháp

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Thuế tỉnh Đồng Nai

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xác định nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;
- Xác định số tiền phạt chậm nộp thuế theo quy định và gửi thông báo đến người trúng đấu giá (nếu có);
- Thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, lệ phí trước bạ.

6. UBND xã Phước An

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của xã, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên

quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phối hợp 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; quản lý phần diện tích không đấu giá;
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;
- Tổng hợp hồ sơ chuyển Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá;
- Phối hợp 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.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận: *Quang*

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh;
- Thuế tỉnh Đồng Nai;
- UBND xã Phước An;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b). An



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Lê Thanh Điền