

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 2173/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 12 tháng 9 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất
Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở
tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;*
Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;
Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 6 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 6 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính



phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định 151/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 05 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định về điều chỉnh, bổ sung Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 486/TTr-STNMT ngày 25 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Ban hành kèm theo Quyết định này Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản và ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản được lựa chọn để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Sở Tài chính thực hiện xác định giá trị còn lại tài sản gắn liền với đất, chuyển kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp vào giá trị khởi điểm bán đấu giá khu đất.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom và các đơn vị có liên quan xác định giá khởi điểm, tham mưu Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, quyết định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số Quyết định số 3372/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc ban hành phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Q. Chủ tịch và các Phó Chủ tịch;
- Các Phó Chánh Văn phòng;
- Lưu: VT, KTNS.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Phi



PHƯƠNG ÁN

**Đấu giá quyền sử dụng đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ
kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

*(Kèm theo Quyết định số 2173/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2023
của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai)*

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 29 tháng 11 năm 2013;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

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

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

Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền

sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 16/2015/TTLT-BTNMT-BNV-BTC ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ trưởng Bộ Nội vụ và Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức và cơ chế hoạt động của Trung tâm Phát triển quỹ đất trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường;

Căn cứ Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 3 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật Đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất

để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 62/2022/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

II. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT ĐÁU GIÁ

1. Vị trí, nguồn gốc và diện tích khu đất

a) Vị trí

Khu đất bao gồm thửa đất số 01 và thửa đất số 02 tờ bản đồ địa chính số 35 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường 29/4 (song hành Quốc lộ 1A), phía Nam giáp đường Hoàng Việt, phía Đông giáp đường 30/4, phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Cừ, thị trấn Trảng Bom.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 7046/2021, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 09 tháng 07 năm 2021.

b) Nguồn gốc

Khu đất trước đây do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên và Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom quản lý sử dụng, Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND

ngày 09 tháng 05 năm 2018 và Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09 tháng 05 năm 2018.

c) Diện tích khu đất

Khu đất có tổng diện tích là 21.727,8 m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 14.418 m², bao gồm: Đất ở tại đô thị 9.862,0 m² và đất thương mại dịch vụ tại đô thị 4.556,0 m²;

- Diện tích không đấu giá là 7.309,8 m², thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2021 (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất 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 cho Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom để quản lý, sử dụng theo quy định.

2. Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất

a) Hạ tầng kỹ thuật

Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với 04 tuyến đường (gồm đường 29/4, đường Hoàng Việt, đường 30/4 và đường Nguyễn Văn Cừ).

b) Tài sản gắn liền với đất

Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Các công trình, tài sản này sẽ được xác định giá trị còn lại để đưa vào giá trị khởi điểm đấu giá khu đất. Bao gồm:

- Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom, gồm: 01 nhà làm việc, 01 hội trường, nhà để xe, cổng tường rào và các công trình khác (sân đường nội bộ, hệ thống điện (không còn sử dụng), 01 giếng khoan, hệ thống cấp nước);

- Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom, gồm: Nhà số 1 (khu hiệu bộ), nhà số 2 (khu phòng học), nhà số 3 (phòng học thực hành), nhà số 4, nhà số 5 (căn tin), nhà số 7 (nhà bảo vệ), cổng tường rào, xưởng thực hành chế biến gỗ và các công trình khác (sân đường bộ, hệ thống điện chiếu sáng (không còn sử dụng), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống PCCC).

3. Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và quy hoạch xây dựng

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030

huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021, vị trí khu đất có các chức năng quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng và đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã;

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2023.

b) Quy hoạch xây dựng

Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, khu đất 21.727,8 m² có chức năng quy hoạch xây dựng là đất trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở.

Theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 thì các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, phân khu chức năng như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở	9.862,0	45,4	≤ 90	03 - 04
2	Đất thương mại dịch vụ	4.556,0	21,0	≤ 75	05 - 06
3	Mặt cây xanh	496,0	2,3	≤ 05	≤ 01
4	Đất giao thông	6.611,8	30,4	-	-
5	Đất đấu mỗi hạ tầng kỹ thuật	202,0	0,9	≤ 40	≤ 01
Tổng cộng:		21.727,8	100,0		

- Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau: ≥ 02 m.

+ Công trình TMDV: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

- Phân khu chức năng:

+ Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: Tổng diện tích 9.862 m² chiếm tỷ lệ 45,4% diện tích đất toàn khu. Nhà ở được quy hoạch là loại hình nhà liên kế. Tổng số khoảng 116 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 80-170 m² (5,5x15 m; 6x14

m); được bố trí dọc trục chính của dự án, đường 29/4, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Hoàng Việt, đường 30/4;

+ Đất thương mại dịch vụ: Là loại hình công trình trung tâm thương mại - dịch vụ quy mô diện tích khoảng 4.556 m², chiếm tỷ lệ 21,0% diện tích đất toàn khu; bố trí trên tuyến trục chính của dự án kết nối với các khu vực lân cận đường 29/4, đường 30/4 và tiếp giáp với khu công viên cây xanh nội bộ của dự án;

+ Đất cây xanh, công viên: Quy mô diện tích 496 m², chiếm tỷ lệ 2,3% diện tích đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở, tạo ra không gian mở cho các hoạt động của người dân trong khu vực;

+ Đất giao thông: Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 6.611,8 m², chiếm tỷ lệ 30,4% diện tích đất toàn khu;

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 202 m², chiếm tỷ lệ 0,9% diện tích đất toàn khu.

III. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

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

a) Mục đích sử dụng đất

Đất ở tại đô thị và đất thương mại dịch vụ.

b) Hình thức sử dụng

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tại đô thị và cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với đất thương mại dịch vụ theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

c) Thời hạn sử dụng đất

- Đối với đất ở tại đô thị: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá¹;

- Đối với đất thương mại dịch vụ: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Dự kiến thời gian tổ chức thực hiện đấu giá

Khoảng 03 tháng khi phương án này được ban hành.

3. Người được và không được tham gia đấu giá

a) Người được tham gia đấu giá

¹ Theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này”

- Điều kiện chung:

(1) Phải đáp ứng điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 17a Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Đất đai (được bổ sung tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai);

(2) 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; có đủ điều kiện năng lực tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

- Điều kiện cụ thể:

Người tham gia đấu giá phải bảo đảm các điều kiện để thực hiện dự án đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 58 Luật Đất đai năm 2013, Điều 14 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai và khoản 10 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Theo đó người tham gia đấu giá phải đủ các yêu cầu:

(1) Phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng mức đầu tư dự án và giá khởi điểm đấu giá khu đất. Cách tính cụ thể như sau: (Giá khởi điểm đấu giá khu đất + Tổng mức đầu tư xây dựng dự án) * 20%, trong đó: Giá khởi điểm đấu giá khu đất theo quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, tổng mức đầu tư xây dựng dự án (sơ bộ dự kiến): 597.661.355.073 đồng (theo Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng);

(2) Có cam kết tài trợ vốn vay để thực hiện dự án từ các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và các tổ chức, cá nhân khác;

(3) Có năng lực thực hiện và có ngành nghề kinh doanh phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất;

(4) Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai đối với dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất;

- Điều kiện khác:

(1) Trường hợp có 02 công ty trở lên có sở hữu chéo lẫn nhau theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp thì chỉ được một công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trên;

(2) Người tham gia đấu giá có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham gia đấu giá.

b) Người không được tham gia đấu giá

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 Luật Đấu giá tài sản năm 2016, cụ thể gồm các đối tượng sau:

(1) 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;

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

(3) 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;

(4) 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;

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

4. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu 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

Cuộc đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký 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 cuộc đấu giá;
- Số vòng đấu giá: tối đa 03 vòng.

c) Phương thức bán đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

5. Kinh phí, nguồn chi phí tổ chức thực hiện đấu giá

a) Kinh phí:

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng

5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

Kinh phí thực hiện được thanh toán theo chi phí thực tế, hợp lý cho việc đấu giá (có hóa đơn, chứng từ hợp pháp) và theo hợp đồng ký kết với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá.

b) Thu tiền bán hồ sơ, tiền đặt trước

- Tiền bán hồ sơ cho người tham gia đấu giá và việc xử lý phí mua hồ sơ tham gia đấu giá thực hiện theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản.

- Tiền đặt trước: Phải nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng 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 và khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP.

c) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân 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	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%

6. Dự kiến giá trị thu được và việc sử dụng nguồn thu từ kết quả đấu giá

a) Giá khởi điểm

Giá khởi điểm của khu đất để làm căn cứ đấu giá sẽ được xác định giá cụ thể và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt. Trong Phương án này, tạm tính giá khởi điểm dựa theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020 - 2024.

Diện tích tính từ chỉ giới quy hoạch đường giao thông như sau:

Vị trí, đoạn đường	Diện tích nằm trong phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50 (m ²)		Diện tích nằm trong phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100 (m ²)	
	Đất ở	Đất TMDV	Đất ở	Đất TMDV
Đường 29 tháng 4	3.391,6	3.612,2	3.767,7	174,6
Đường 30 tháng 4 (đoạn từ QL.1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa)	1.304,6	769,2	373,7	-
Đường Nguyễn Văn Cừ	604,3	-	420,1	-
Tổng cộng:	5.300,5	4.381,4	4.561,5	174,6

Theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020 - 2024 và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, dự kiến đơn giá như sau:

- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1, đường 29 tháng 04 là 11.000.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường 30 tháng 04 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa là 10.000.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường Nguyễn Văn Cừ là 7.000.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường Hoàng Việt là 5.000.000 đồng/m².

- Đất thương mại dịch vụ: Vị trí 1, đường 29 tháng 04 là 7.700.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường 30 tháng 04 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa là 7.000.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường Nguyễn Văn Cừ là 4.900.000 đồng/m²; Vị trí 1, đường Hoàng Việt là 3.500.000 đồng/m²

Hệ số điều chỉnh giá đất nông nghiệp, phi nông nghiệp là 1.

Áp dụng bảng giá đất tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2020 - 2024 và hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023, ước tính giá trị khu đất theo đoạn đường có mức giá cao nhất đối với từng lớp như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
I	Đất ODT	9.862,0			93.081.620.000
1	Theo đường 29/4				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	3.391,6	11.000.000	100%	37.307.600.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	3.767,7	11.000.000	80%	33.155.760.000
2	Theo đường 30/4 (đoạn từ QL.1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa)				

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	1.304,6	10.000.000	100%	13.046.000.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	373,7	10.000.000	80%	2.989.600.000
3	Theo đường Nguyễn Văn Cừ				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	604,3	7.000.000	100%	4.230.100.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	420,1	7.000.000	80%	2.352.560.000
II	Đất TMDV	4.556,0			34.273.876.000
1	Theo đường 29/4				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	3.612,2	7.700.000	100%	27.813.940.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	174,6	7.700.000	80%	1.075.536.000
2	Theo đường 30/4 (đoạn từ QL.1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa)				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	769,2	7.000.000	100%	5.384.400.000
Tổng cộng (I+II):					127.355.496.000

b) Tổng chi phí dự kiến

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	50.000.000
2	Chi phí lập hồ sơ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 ²	305.528.179
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Thuê đơn vị tổ chức cuộc đấu giá ³	59.090.000
5	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		514.618.179

c) Dự kiến số tiền nộp ngân sách

² Theo Chứng thư thẩm định giá số 446/TĐG-CT ngày 07 tháng 03 năm 2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và Văn bản số 1784/SXD-QLQHKT ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng

³ Các chi phí được tính toán dự kiến theo quy định tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thu lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản thì mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá tài sản cho giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ trên 100 tỷ đồng là: 59,09 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm, mức thù lao tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 hợp đồng

Theo ước tính giá trị khu đất đấu giá theo bảng giá đất và hệ số điều chỉnh giá đất tại điểm a khoản 6 và chi phí dự kiến tại điểm b khoản 6 mục III của Phương án này thì ước số tiền còn lại nộp ngân sách dự kiến là: **126.840.877.821 đồng**.

(Số tiền nộp ngân sách cụ thể sẽ căn cứ kết quả đấu giá được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt, sau khi trừ các chi phí hợp lý, hợp lệ có liên quan, tất cả số tiền còn lại thực hiện nộp ngân sách nhà nước).

d) Nộp tiền trúng đấu giá

Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền theo Thông báo nộp tiền của cơ quan Thuế.

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

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên.

8. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện các trình tự, thủ tục thông báo công khai lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại các khoản 1, 2, 3 và 4 Điều 56 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016. Trong đó, phải thông báo Tiêu chí cụ thể và số điểm chấm của mục V Phụ lục I kèm theo Thông tư 02/2022/TT-BTP ngày 08 tháng 02 năm 2022 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp về hướng dẫn lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản để lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai căn cứ các tiêu chí tại Phụ lục I ban hành kèm theo Thông tư 02/2022/TT-BTP để chấm điểm, lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

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

- Thực hiện niêm yết việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 Luật đấu giá tài sản năm 2016.

- Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 Luật đấu giá tài sản năm 2016. Trong đó, thông báo công khai thông tin đấu giá quyền sử dụng đất ít nhất 02 lần trên báo in hoặc báo hình của trung ương hoặc tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tài sản đấu giá và trang thông tin điện tử chuyên ngành về đấu giá tài sản.

10. Giám sát thực hiện cuộc đấu giá

Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm thực hiện cuộc đấu giá đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật về đấu giá tài sản và nội dung tại hợp đồng đã ký với Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp với đơn vị thực hiện cuộc đấu giá mời đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Tư pháp, Sở Tài chính, Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom và đại diện các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

11. 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 sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản đấu giá đối với tài sản phải đăng ký quyền sử dụng theo quy định của pháp luật;
- Các quyền khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và theo quy định của pháp luật.

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

- Ký biên bản đấu giá;
- Thanh toán đầy đủ tiền mua tài sản đấu giá cho người có tài sản đấu giá theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan;
- Thực hiện dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1:500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt;
- Thực hiện thủ tục môi trường (báo cáo đánh giá tác động môi trường, giấy phép môi trường, đăng ký môi trường) cho dự án đầu tư trên khu đất trước khi triển khai thực hiện dự án theo quy định pháp luật về bảo vệ môi trường hiện hành;
- Có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo điểm c khoản 1 mục II của Phương án này;
- Tiến độ thực hiện dự án: Người trúng đấu giá 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 điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013: *“Đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng trong thời hạn 12 tháng liên tục hoặc tiến độ sử dụng đất chậm 24 tháng so với tiến độ ghi trong dự án đầu tư kể từ khi nhận bàn giao đất*



trên thực địa phải đưa đất vào sử dụng; trường hợp không đưa đất vào sử dụng thì chủ đầu tư được gia hạn sử dụng 24 tháng và phải nộp cho Nhà nước khoản tiền tương ứng với mức tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với thời gian chậm tiến độ thực hiện dự án trong thời gian này; hết thời hạn được gia hạn mà chủ đầu tư vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất, trừ trường hợp do bất khả kháng”.

- Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán tài sản đấu giá và quy định của pháp luật.

12. 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 Luật Đấu giá tài sản trong các trường hợp:

- 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 tước 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;

- 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;

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

b) Người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá thì Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và 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 tại khoản 3 Điều 1 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP;

c) Ngoài các quy định xử lý vi phạm được quy định tại điểm a, điểm b khoản này, 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 các quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

13. Phê duyệt kết quả đấu giá

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận bàn giao hồ

sơ và biên bản kết quả thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất từ đơn vị thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất, đơn vị tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm lập thủ tục trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

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

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Cục thuế tỉnh Đồng Nai gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá.

Trong vòng 120 ngày kể từ ngày có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ vào Kho bạc Nhà nước; chuyển chứng từ đã nộp tiền cho cơ quan tài nguyên và môi trường để làm thủ tục ký hợp đồng thuê đất (đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và nộp lệ phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

15. Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá

Sau khi đã nhận được chứng từ nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất của người trúng đấu giá, Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh ký hợp đồng thuê đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, Sở Tài nguyên và Môi trường chủ trì, chỉ đạo Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, phối hợp với Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom tổ chức thực hiện bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá quyền sử dụng đất; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu địa chính, hồ sơ địa chính theo quy định hiện hành.

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

a) Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 Luật Đấu giá tài sản năm 2016;

b) Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại khoản 2 Điều 3 Nghị định số 10/2023/NĐ-CP;

c) Việc hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá sẽ bị xử lý vi phạm theo khoản 12 Mục III Phương án này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao trách nhiệm cho các cơ quan, đơn vị liên quan thực hiện các nhiệm vụ như sau:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

a) Trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành phương án đấu giá, quyết định đấu giá, lập thủ tục xác định giá khởi điểm, trình phê duyệt giá khởi điểm, trình phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (nếu có);

b) Chủ trì thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất và cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

c) Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Thực hiện thủ tục ký hợp đồng thuê đất (đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đối với những trường hợp thuộc thẩm quyền giao đất, cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, hoàn chỉnh hồ sơ về đất đai cho người trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về đất đai;

đ) 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

a) Thực hiện xác định giá trị còn lại của tài sản gắn liền với đất và chuyển kết quả cho Sở Tài nguyên và Môi trường tổng hợp vào giá trị khởi điểm đấu giá khu đất;

b) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan tổ chức thẩm định giá khởi điểm làm cơ sở cho Sở Tài nguyên và Môi trường hoàn thiện và trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai xem xét, quyết định giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

c) Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất và cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

d) Cử đại diện tham dự, giám sát các cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

đ) Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; phối hợp xử lý số tiền người trúng đấu giá đã nộp khi bị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định

công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Sở Xây dựng

a) Căn cứ chức năng, nhiệm vụ được giao có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng đối với khu đất đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó nêu rõ các chỉ tiêu sử dụng đất theo quy hoạch xây dựng (vị trí, ranh giới khu đất, diện tích, các chỉ tiêu sử dụng đất như tầng cao xây dựng công trình, mật độ xây dựng tối đa), cung cấp dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng;

b) Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013;

c) Cử đại diện tham dự cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

d) Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan lĩnh vực của Luật Xây dựng;

đ) Kiểm tra việc xây dựng công trình của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

4. Sở Kế hoạch đầu tư

Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất và cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai 2013.

5. Sở Tư pháp

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

6. Cục Thuế tỉnh

a) Cử đại diện tham dự cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;

b) Xác định nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo thuế đến người trúng đấu giá theo quy định;

c) Xác định số tiền phạt chậm nộp thuế theo quy định và gửi thông báo đến người trúng đấu giá (nếu có).

7. Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom

a) Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất tại địa phương trên hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn quản lý;

b) Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện năng lực giao đất và cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013;

c) Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất; phối hợp bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá;

d) Kiểm tra việc xây dựng công trình của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch hoặc thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

8. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

a) Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được ban hành.

b) Có trách nhiệm lập thủ tục đề nghị ký hợp đồng thuê đất (đối với phần diện tích đất thương mại dịch vụ), cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho người trúng đấu giá và thực hiện bàn giao mặt bằng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại Điều 14 Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai./.