

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 2890/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 03 tháng 10 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất
khu đất Cụm công nghiệp Long Giao tại thị trấn Long Giao
và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, 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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
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 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 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;
Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số
471/TTr-STNMT ngày 12 tháng 9 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Phương án số 950/PA-TTPTQĐ ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất Cụm công nghiệp Long Giao tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai (đính kèm).

Điều 2. Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục xác định giá khởi điểm đấu giá Cụm công nghiệp Long Giao tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế các Quyết định số 2175/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về ban hành Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2174/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng UBND tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Công thương, Tư pháp, Kế hoạch và Đầu tư, Cục trưởng Cục Thuế, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch UBND huyện Cẩm Mỹ, Chủ tịch UBND thị trấn Long Giao, Chủ tịch UBND xã Xuân Đường và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- Chủ tịch và Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Võ Văn Phi

Số: 950 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 30 tháng 08 năm 2024

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (55,9 ha) tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 125/KH-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Cụm công nghiệp Long Giao (55,9 ha) tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

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

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

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 32/2024/NĐ-CP ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Chính phủ về quản lý, phát triển cụm công nghiệp;

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 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 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 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 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND 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;

Căn cứ Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm Công nghiệp Long Giao tại xã Long Giao, huyện Cẩm Mỹ; Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất tại thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai quyết định phê duyệt “Chương trình phát triển cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021 - 2025”;

Căn cứ Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về thửa đất đấu giá

1.1. Vị trí

Khu đất thuộc địa bàn thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 1555/2021, tỷ lệ 1/2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai xác lập ngày 26 tháng 01 năm 2021 (được cập nhật theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 880/2023 tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai lập ngày 21 tháng 3 năm 2023).

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích thửa đất là 559.324,7 m², loại đất cụm công nghiệp (SKN). Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá: 389.576,04 m², bao gồm:
 - + Đất trung tâm dịch vụ công nghiệp : 8.467,97 m²;
 - + Đất công nghiệp - tiểu thủ công nghiệp : 369.495,24 m²;
 - + Đất kho tàng - bến bãi : 11.612,83 m².
- Diện tích đất không đấu giá: 169.748,66 m², bao gồm:
 - + Đất cây xanh công viên + quảng trường : 57.951,13 m²;
 - + Đất hạ tầng kỹ thuật (xử lý nước thải,...) : 8.375,49 m²;
 - + Đất giao thông : 103.422,04 m².

1.3. Nguồn gốc

Khu đất được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 3481/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

- Hiện trạng: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.
- Hạ tầng kỹ thuật: Trên đất chưa đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Về giao thông kết nối tại khu vực, khu đất đất kết nối với đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ).

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Cẩm Mỹ kèm theo Quyết định số 5374/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí khu đất có chức năng quy hoạch đất cụm công nghiệp.

Khu đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Cẩm Mỹ được

phê duyệt tại Quyết định số 3524/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch xây dựng

Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Long Giao được phê duyệt tại Quyết định số 1755/QĐ-UBND ngày 20 tháng 6 năm 2007 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 2864/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai.

1.6. Ngành nghề thu hút đầu tư

Theo Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai, ngành nghề thu hút đầu tư tại Cụm công nghiệp Long Giao là chuyên ngành chế biến nông sản thực phẩm.

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

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 sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

Đối với phần diện tích đất không đấu giá 169.748,66 m² chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất theo khoản 3 Điều 202 Luật Đất đai.

3. Dự kiến thời gian tổ chức cuộc đấu giá

Khoảng 03 tháng sau khi UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá khu đất.

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;

- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai.

4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá

a) Điều kiện chung

- Tổ chức kinh tế, cá nhân 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;

- 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.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế 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;

+ 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; 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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 993.307.462.885 đồng¹.

- 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;

+ 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

Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản, gồm:

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

b) Người làm việc trong tổ chức 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,

¹ Theo Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng.

con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người 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;

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

5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 32.913.296.778 đồng, bao gồm:

- Chi phí đo đạc khu đất:	80.000.000 đồng;
- Chi phí quản lý thửa đất:	30.000.000 đồng;
- Chi phí GPMB:	32.694.206.778 đồng;
- Thuê đơn vị tổ chức cuộc đấu giá ² :	59.090.000 đồng;
- Chi phí khác (Chi phí lập thủ tục cấp giấy chứng nhận cho người trúng đấu giá, photo, công chứng, khôi phục ranh mốc...):	50.000.000 đồng.

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

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

a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất

- Đơn giá đất dự kiến: Đất cụm công nghiệp, tạm xác định vị trí 2 đường Hùng Vương (đường ĐT.773 cũ) đoạn từ giáp khu Trung tâm hành chính huyện đến hết ranh giới thị trấn Long Giao được tính theo giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ tại đô thị là 900.000 đồng/m²;

- Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất: $389.576,04 \text{ m}^2 * 900.000 \text{ đồng/m}^2 = 350.618.436.000 \text{ đồng}$.

² 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 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 5 tỷ đồng đến 10 tỷ đồng là 31,82 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

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

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là 350.618.436.000 đồng * 20% = **70.123.687.200 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm đấu giá thửa đất;

- Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản và điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

c) 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 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 05 vòng.

c) Phương thức đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

c) 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)

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 thừa đất nêu trên.

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

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu và đấu giá tài sản.

7.4. 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 của Luật Đấu giá tài sản.

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản. 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

Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá có trách nhiệm thực hiện cuộc 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 cuộc đấu giá.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá; phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá mời đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát cuộc 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;
- Được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét hưởng chính sách ưu đãi đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp và hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định tại Điều 25, Điều 26 của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP;
- 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 (nếu có) 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;
- Thực hiện các thủ tục thành lập cụm công nghiệp và các thủ tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp khác theo quy định của pháp luật;
- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư);
- Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định tại Điều 19 của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP;
- Các nghĩa vụ khác 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 Luật Đấu giá tài sản, cụ thể như sau:

- 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;
- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;
- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản;
- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;
- 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 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 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 Tài nguyên và Môi trường để trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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 Tài nguyên 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 tiền 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, 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 UBND tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất hoặc tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng 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 theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình 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;

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

7.10. 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

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Tài nguyên 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.

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.

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.

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 khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 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 Tài nguyên và Môi trường trình 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 c khoản 9 của Điều 55 Nghị định số 102/2024/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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Sở Tài nguyên và Môi trường

- Thẩm định, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;
- Lập thủ tục xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì họp thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Trình UBND tỉnh Đồng Nai 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; 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, UBND thị trấn Long Giao và UBND xã Xuân Đường 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

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- 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 UBND tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

3. Sở Xây dựng

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

- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan lĩnh vực xây dựng;
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

4. Sở Kế hoạch và Đầu tư

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

5. Sở Tư pháp

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

6. Sở Công Thương

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Hướng dẫn người trúng đấu giá thực hiện các thủ tục thành lập cụm công nghiệp và các thủ tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

7. Cục Thuế

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc 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 Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

8. UBND huyện Cẩm Mỹ

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

- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Chỉ đạo UBND thị trấn Long Giao và xã Xuân Đường 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;

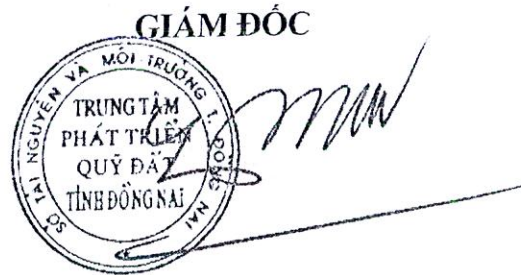
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

9. 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 Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc 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./

Nơi nhận:

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: TN&MT, KH&ĐT, Tài chính, Xây dựng, GTVT, Tư pháp, Công Thương;
- Cục Thuế;
- UBND huyện Cẩm Mỹ;
- UBND thị trấn Long Giao;
- UBND xã Xuân Đường;
- Lưu: VT, QLPTQĐ (05b). Liều



Chu Tiên Dũng