

Số: 1114 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 29 tháng 6 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Khu dân cư theo quy hoạch 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh về kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025 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 Khu dân cư theo quy hoạch 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, 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; 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; 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; 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; 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 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 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 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 657/QĐ-UBND ngày 04 tháng 03 năm 2020 của

UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai sử dụng và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định;

Căn cứ Quyết định số 3938A/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai sử dụng và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

Căn cứ Quyết định số 3938/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do UBND xã Long Đức quản lý để thực hiện dự án xây dựng khu dân cư tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về chuyển giao công tác quản lý đất các khu đất, thửa đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Long Thành phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí

Khu đất 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp với Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu theo quy hoạch;

- Phía Tây giáp với đường song hành Quốc lộ 51 và khu dân cư hiện hữu;
- Phía Nam giáp với đường Long Đức - Lộc An;
- Phía Bắc giáp với đường QH5 (quy hoạch).

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 5434/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 26 tháng 6 năm 2025.

1.2. Diện tích, loại đất

Khu đất có tổng diện tích theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt là 356.416,27 m². Trong đó:

- | | |
|----------------------------|--|
| a) Diện tích đất đấu giá | : 172.722,48 m ² , bao gồm: |
| - Đất ở tại nông thôn | : 133.875,73 m ² ; |
| - Đất công trình giáo dục | : 13.848,52 m ² ; |
| - Đất văn hóa | : 4.713,04 m ² ; |
| - Đất thương mại dịch vụ | : 19.751,67 m ² ; |
| - Đất y tế | : 533,52 m ² ; |
| b) Diện tích không đấu giá | : 183.693,79 m ² , bao gồm: |
| - Đất giao thông đối nội | : 106.260,81 m ² ; |
| - Đất giao thông đối ngoại | : 20.466,69 m ² ; |
| - Đất cây xanh công viên | : 43.905,17 m ² ; |
| - Đất hạ tầng kỹ thuật | : 4.258,73 m ² ; |
| - Đất đường ống cấp nước | : 8.802,39 m ² , do Công ty Cổ phần |
- Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành (nằm ngoài diện tích giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý).

1.3. Nguồn gốc

Khu đất trước đây do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai và UBND xã Long Đức quản lý sử dụng, được UBND tỉnh thu hồi và 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 657/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2020, Quyết định số 3938/QĐ-UBND, 3938A/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020, Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 và Quyết định số 1971/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh.

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

a) Hiện trạng: Trên đất còn cây cao su phần diện tích khoảng 22,12 ha (đã bồi thường, Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai đang lập thủ tục thanh lý, bàn giao trong tháng 7¹ trước khi tổ chức đấu giá); UBND xã Long Đức, TTYT huyện Long Thành đang lập thủ tục thanh lý tài sản gắn liền với đất 03 trụ sở trước khi tổ chức đấu giá.

b) Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với Đường liên xã Long Đức - Lộc An và đường song hành Quốc lộ 51 đoạn qua xã Long Đức.

1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 thì khu đất có chức năng quy hoạch đất ở tại nông thôn, đất y tế, đất trụ sở cơ quan, đất thủy lợi và đất giao thông².

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 3070/QĐ-UBND ngày 25 tháng 6 năm 2025 của UBND huyện Long Thành thì các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, khoảng lùi và phân khu chức năng như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
I	Đất ở	133.875,73	40,9	19,09
1	Đất nhà liền kề	98.379,39		
2	Đất ở biệt thự	15.336,51		
3	Đất chung cư hỗn hợp	20.159,84		
II	Đất công cộng	38.846,74	11,9	5,54
1	Đất công trình giáo dục	13.848,52		
1.1	Đất trường Mẫu giáo	6.207,93		
1.2	Đất trường Tiểu học	7.640,59		
2	Đất văn hóa	4.713,04		

¹ Văn bản số 382/CSĐN-TCKT ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai

² UBND huyện Long Thành đã lập hồ sơ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành.

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
3	Đất thương mại dịch vụ	19.751,67		
3.1	Đất thương mại dịch vụ 1	18.124,17		
3.2	Đất thương mại dịch vụ 2	1.627,50		
4	Đất y tế	533,52		
III	Đất cây xanh công viên	43.905,17	13,4	6,26
IV	Đất hạ tầng kỹ thuật	4.258,73	1,3	0,61
1	Trạm xử lý nước thải và trạm điện	2.100,00		
2	Bãi đậu xe	2.158,73		
V	Đất giao thông	106.260,81	32,5	15,15
A	Tổng diện tích lập quy hoạch	327.147,19	100,00	
B	Đất đường ống cấp nước	8.802,39		
C	Đất giao thông đối ngoại	20.466,69		
1	Đường song hành Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	17.233,53		
2	Đường Long Đức - Lộc An	3.233,16		
Tổng:		356.416,27		

- Tầng cao, chiều cao, mật độ xây dựng và khoảng lùi:

STT	Loại nhà	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Khoảng lùi	
					Trước (m)	Sau (m)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Đất ở liền kề	03-04	≤ 20	≤ 90	0	≥ 1
2	Đất ở biệt thự đơn lập	02-03	≤ 20	≤ 55	2	≥ 1
3	Đất ở biệt thự song lập	02-03	≤ 20	≤ 75	2	≥ 1
4	Đất chung cư hỗn hợp	≤ 12 (Có thể bố trí tối đa 1 tầng hầm)	≤ 43	≤ 45	≥ 6	≥ 6
5	Đất thương mại dịch vụ	≤ 5 (Có thể bố trí tối đa 1 tầng hầm)	≤ 30	≤ 55	≥ 6	≥ 6

STT	Loại nhà	Tầng cao (tầng)	Chiều cao (m)	MĐXD (%)	Khoảng lùi	
					Trước (m)	Sau (m)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
6	Đất thương mại dịch vụ	≤ 2	≤ 02	≤ 80	≥ 3	≥ 3
7	Đất trường Mẫu giáo	≤ 3	≤ 20	≤ 40	≥ 6	≥ 6
7	Đất trường Tiểu học	≤ 3	≤ 20	≤ 40	≥ 6	≥ 6
8	Đất văn hóa	≤ 2	≤ 15	≤ 40	≥ 3	≥ 3
9	Đất Y tế	≤ 2	≤ 15	≤ 40	≥ 3	≥ 3

- Phân khu chức năng:

(1) Khu ở: Tổng diện tích đất ở trong khu vực là 133.875,73 m², bao gồm các loại hình:

- + Đất ở liên kế với tổng diện tích : 98.379,39 m²
- + Đất ở biệt thự với tổng diện tích : 15.336,51 m²
- + Đất chung cư hỗn hợp với tổng diện tích : 20.159,84 m².

(2) Khu công trình công cộng với tổng diện tích 38.846,74 m², bao gồm:

Đất thương mại dịch vụ: Tổng diện tích khoảng 19.751,67 m², được chia thành 2 khu vực:

+ Đất thương mại dịch vụ 1: Diện tích 18.124,17 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 55\%$, tầng cao ≤ 5 tầng, chiều cao tối đa ≤ 30 m;

+ Đất thương mại dịch vụ 2: Diện tích 1.627,5 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 80\%$, tầng cao ≤ 2 tầng, chiều cao tối đa ≤ 15 m;

+ Đất văn hóa - sinh hoạt cộng đồng: Diện tích khoảng 4.713,04 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 02 , chiều cao tối đa ≤ 15 m;

+ Đất y tế: Diện tích khoảng 533,52 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 02 , chiều cao tối đa ≤ 15 m;

+ Đất giáo dục: Được bố trí dưới 2 loại hình: Trường Tiểu học với diện tích khoảng 7.640,59 m² và Trường Mẫu giáo với quy mô khoảng 6.207,93 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 40\%$, tầng cao ≤ 03 , chiều cao tối đa ≤ 20 m;

(3) Khu cây xanh: Tổng diện tích khoảng 43.905,17 m², mật độ xây dựng tối đa $\leq 05\%$, tầng cao ≤ 01 tầng, chiếm tỷ lệ 13,4% toàn dự án và đạt chỉ tiêu 6,26 m²/người.

(4) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật có tổng diện tích 4.258,73 m², bao gồm:

- + Khu hạ tầng kỹ thuật xử lý nước thải với quy mô khoảng 2.100 m²;
- + Bãi đậu xe với quy mô khoảng 2.158,73 m²;
- (5) Đất giao thông có tổng diện tích 106.260,81 m².

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

- Đối với diện tích đất đấu giá là 172.722,48m²:

+ Đối với diện tích 133.875,73 m² đất ở tại nông thôn (ONT): 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 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, 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 38.846,74 m² đất công cộng (bao gồm: Đất thương mại dịch vụ tại nông thôn (TMD) 19.751,67 m², đất giáo dục (DGD) 13.848,52 m², đất văn hóa (DVH) 4.713,04 m² và đất y tế (DYT) 533,52 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 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 183.693,79 m², trong đó:

+ Diện tích 174.891,40 m² đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đất giao thông đối nội, đất giao thông đối ngoại, đất cây xanh công viên, đất hạ tầng kỹ thuật): 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.

+ Diện tích 8.802,39 m² đất tuyến ống nước: Người trúng đấu giá có trách nhiệm cải tạo cảnh quan trên bề mặt diện tích đất có tuyến ống cấp nước theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

3. 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;

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 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

- 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, 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 đai³;

+ 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 nhà ở và 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 khác; 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

³ 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.

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 4.624.056.000.000 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;

+ 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024), 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 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;

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 20.519.393.121 đồng, bao

⁴ Văn bản số 2976/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng và Văn bản số 2991/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 29 tháng 6 năm 2025

gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất	70.000.000
2	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng ⁵	19.949.393.121
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Giá dịch vụ đấu giá tài sản ⁶	400.000.000
5	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		20.519.393.121

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 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 5434/2025 thì khu đất thuộc vị trí 1, đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến mũi tàu và vị trí 1, đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành).

- 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 văn hóa, đất giáo dục và đất y tế ⁷

⁵ Tổng chi phí đã bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch đấu giá đã được UBND tỉnh phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ tại Quyết định số 658/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2020 và Quyết định số 3937/QĐ-UBND ngày 26 tháng 10 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai.

⁶ 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 ban hành khung giá dịch vụ đấu giá tài sản mà pháp luật quy định phải bán thông qua đấu giá thì mức tối đa giá dịch vụ đấu giá tài sản tương ứng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm đối với tài sản là quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai quy định tại khoản 1 Điều 4 Luật đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá, 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 Luật Đấu giá tài sản được sửa đổi, bổ sung theo điểm b khoản 45 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản).

⁷ 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.

	(1)	(2)	(3)	(4)
1	Vị trí 1, đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến mũi tàu	9.000.000	6.300.000	4.320.000 ⁸
2	Vị trí 1, Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành)	4.800.000	3.360.000	2.880.000 ⁹

Ước tính giá trị khu đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ %	Hệ số	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
I	Đất ở	133.875,7				799.689.462.000
1	Đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến mũi tàu					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	18.694,4	9.000.000	100 %	1,1	185.074.560.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)	14.561,5	9.000.000	80%	1,1	115.327.080.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất (m ²)	96.923,4	9.000.000	50%	1,1	479.770.830.000
2	Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành)					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	3.696,4	4.800.000	100 %	1,1	19.516.992.000
II	Đất thương mại dịch vụ	19.751,7				83.001.996.000
1	Đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển					

⁸ 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: 5.400.000 đồng/ m² x 0,8 = 4.320.000 đồng/ m²

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 2.880.000 đồng/m² x 0,8 = 2.304.000 đồng/m²

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ %	Hệ số	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
	đến mũi tàu					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	476	6.300.000	100 %	1,1	3.298.680.000
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)	5.887,4	6.300.000	80%	1,1	32.639.745.600
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất (m ²)	10.474,4	6.300.000	50%	1,1	36.293.796.000
2	Đường liên xã Long Đức - Lộc An đoạn qua xã Long Đức (từ UBND xã Long Đức qua nhà máy mủ cao su Long Thành đến đường Lê Quang Định giáp thị trấn Long Thành)					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	2.913,9	3.360.000	100 %	1,1	10.769.774.400
III	Đất giáo dục	13.848,5				46.519.894.080
1	Đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến mũi tàu					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	1.372,3	4.320.000	100 %	1,1	6.521.169.600
	- Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)	7.263,8	4.320.000	80%	1,1	27.614.062.080
	- Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất (m ²)	5.212,4	4.320.000	50%	1,1	12.384.662.400
IV	Đất Y tế	533,5				2.265.468.480
1	Đường Quốc lộ 51 đoạn từ trung tâm huấn luyện chó nghiệp vụ Quân Khuyển đến mũi tàu					
	- Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)	249,7	4.320.000	100 %	1,1	1.186.574.400
	- Diện tích từ sau mét	283,8	4.320.000	80%	1,1	1.078.894.080

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ %	Hệ số	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)						
V	Đất văn hóa	4.713,0				11.834.190.720
Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)		446,2	4.320.000	80%	1,1	1.696.273.920
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sau thửa đất (m ²)		4.266,8	4.320.000	50%	1,1	10.137.916.800
Tổng:		172.722,4				943.311.011.280

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.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là **943.311.011.280** đồng * 20% = **188.662.202.256 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024) 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

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 thầu, 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 (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 (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 phiên 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 và 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;
- 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;

- Cải tạo cảnh quan trên bề mặt phần diện tích đất đường ống cấp nước theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; có giải pháp thi công để không ảnh hưởng đến hoạt động của tuyến ống nước;

- 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 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung năm 2024), cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham dự 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;

- 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;

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 (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 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 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 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 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, 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 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 Nông nghiệp 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 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 ban 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.

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 (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.

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 Nông nghiệp 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 Nông nghiệp và Môi trường

- Thẩm định, trình 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 UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì họp đánh giá 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- 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 và UBND xã Long Đức 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 đánh giá 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;
- Thẩm định, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước khi tổ chức phiên đấu giá theo quy định;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

3. Sở Xây dựng

- Phối hợp thực hiện đánh giá 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 phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Lập, trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định;
- 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 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

5. Chi cục Thuế Khu vực XV

- Phối hợp thực hiện đánh giá 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 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.

6. UBND huyện Long Thành

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của huyện, 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 và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chỉ đạo UBND xã Long Đức 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.

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 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 đánh giá 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 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 dân cư theo quy hoạch 35,64 ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai./.

(Phương án này thay thế Phương án số 1077/PA-TTPTQĐ ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh)

Nơi nhận: *Quỹ*

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Chi cục Thuế Khu vực XV;
- UBND huyện Long Thành;
- UBND xã Long Đức;
- Lưu: VT, HT (05b)._{Mi}



Lê Thanh Điền