

Số: 04 /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 15 tháng 7 năm 2025

PHƯƠNG ÁN

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch diện tích khoảng 77,28ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ)

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 Dự án Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch diện tích khoảng 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ), 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;

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

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

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

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

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; 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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ 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 2954/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành (nay là xã Bình An) để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

Căn cứ Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, 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 387/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN

1. Thông tin chung về khu đất đấu giá

1.1. Vị trí

Khu đất tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

+ Phía Đông: giáp đất cao su, kế đến là Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu;

+ Phía Tây : giáp với Đường Quốc lộ 51A và đường Lê Duẩn;

+ Phía Nam : giáp với Đường Vũ Hồng Phô và khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc : giáp với Đường Long Đức - Lộc An và khu dân cư hiện hữu;

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6175/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện,

ký xác lập ngày 15 tháng 7 năm 2025.

1.2. Diện tích, loại đất

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 772.835,2 m² (trong đó, diện tích Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao quản lý theo Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018 và Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai là 755.519m²), trong đó:

a) Diện tích đất đấu giá : 379.082,3 m², bao gồm:

- Đất ở tại nông thôn : 288.699,6 m²;
- Đất công trình giáo dục : 25.466,0 m²;
- Đất văn hóa : 2.084,6 m²;
- Đất y tế : 1.414,9 m²;
- Đất thương mại dịch vụ : 4.024,6 m²;
- Đất khu dịch vụ đô thị : 57.392,6 m²;

b) Diện tích không đấu giá : 393.752,9 m², bao gồm:

- Diện tích đất trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 3.740,5 m²;

- Diện tích đất thuộc QHC thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 287,2 m²;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở): 143.112,1 m²;

- Đất giao thông : 210.180,2 m²;

+ Đường giao thông Vũ Hồng Phô (đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô: 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 11.299,6 m²;

+ Đất giao thông khu ở : 198.880,6 m²;

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 36.432,9 m²;

+ Trạm xử lý nước thải : 4.586,9 m²;

+ Đất bãi đỗ xe : 5.823,9 m²;

+ Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) 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) : 16.101,7 m²;
 + Đất hành lang an toàn PCCC : 9.920,4 m².

1.3. Nguồn gốc

Khu đất được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22 tháng 8 năm 2018, Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2024 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh.

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

a) Hiện trạng: Đất trống.

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

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 thương mại dịch vụ, đất giao thông,...

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2025 khu đất có cơ cấu sử dụng đất như sau:

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Ghi chú
I	TỔNG DIỆN TÍCH LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT		772.835,2			
II	Diện tích đất trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An		3.740,5			Bao gồm 337,0m ² đường ống hành lang nước dọc dự án trung tâm phát triển quỹ đất chưa quản lý
III	Diện tích đất thuộc QHC thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc		287,2			Bao gồm 4,4m ² đường ống hành lang nước dọc dự án trung tâm phát triển quỹ đất chưa quản lý
IV	DIỆN TÍCH CÒN LẠI		768.807,5	100,00	-	

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)	Ghi chú
IV.1	ĐẤT CẤP ĐÔ THỊ		64.254,3	8,36	-	
a	Đất khu dịch vụ đô thị	DVDT-1	57.392,6	7,47		
b	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị)	CXDT-1	6.861,7	0,89		
IV.2	ĐẤT CẤP ĐƠN VỊ Ở		457.940,1	59,56		
a	Đất ở		288.699,6	37,55	20,92	
a.1	Đất nhà ở liền kề	LK	181.049,5	23,55		
a.2	Đất nhà ở biệt thự	BT	51.855,1	6,74		
a.3	Đất nhà ở chung cư	CC-1	55.795,0	7,26		
b	Đất công trình hạ tầng xã hội		28.965,5	3,77		
b.1	Đất văn hóa	VH	2.084,6	0,27		
b.2	Đất y tế	YT	1.414,9	0,18		
b.3	Đất giáo dục		25.466,0	3,31	1,85	
c	Đất thương mại dịch vụ	DV	4.024,6	0,52		
d	Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở)	CX	136.250,4	17,72	9,87	
IV.3	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT		36.432,9	4,74		
a	Đất bãi đỗ xe	BX	5.823,9	0,76		
b	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác	HTKT	30.609,0	3,98		
	Trạm xử lý nước thải	HTKT-1	4.586,9	0,60		
	Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô)	HTKT-2	16.101,7	2,09		Trung tâm phát triển quỹ đất chưa quản lý
	Đất hành lang an toàn PCCC		9.920,4	1,29		
IV.4	ĐẤT GIAO THÔNG		210.180,2	27,34		
a	Đường giao thông Vũ Hồng Phô (đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô - 916,1 m ²)		11.299,6	1,47		916,1m ² Trung tâm phát triển quỹ đất chưa quản lý
b	Đất giao thông khu ở		198.880,6	25,87		

Về chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, phân khu chức năng và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan được quy định cụ thể tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

1.6. Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Tại Văn bản số 2175/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 03 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng về việc dành quỹ đất nhà ở xã hội trong phương án quy hoạch chi tiết khu đất đấu giá 77,28ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cũ (nay là xã Bình An) đề xuất:

“...Sở Xây dựng đề xuất không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án.

Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại (trúng đấu giá) thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật (số tiền mà chủ đầu tư phải nộp thực hiện theo quy định của pháp luật về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tính tại thời điểm đã đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP). ”

Tại Văn bản số 7471/UBND-KTN ngày 12 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án khu đất đấu giá 77,28ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cũ (nay là xã Bình An); theo đó, UBND tỉnh thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 2175/SoXD-QLN-TTBĐS ngày 03 tháng 6 năm 2025 về việc không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án khu đất đấu giá 77,28ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cũ (nay là xã Bình An).

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

- Đối với diện tích đất đấu giá là 379.082,3 m²:

+ Đối với diện tích 288.699,6 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 28.965,5 m² đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất giáo dục 25.466,0 m², đất văn hóa 2.084,6 m² và đất y tế 1.414,9 m²), đất khu dịch vụ đô thị 57.392,6 m² và đất thương mại dịch vụ 4.024,6 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 393.752,9 m², trong đó:

+ Diện tích 143.151,3 m² đất cây xanh¹ sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở); diện tích 210.180,2 m² đất hạ tầng kỹ thuật diện tích đất giao thông (trong đó: diện tích đất 11.299,6 m² đường giao thông Vũ Hồng Phô nằm trong ranh khu đất² và diện tích 198.880,6 m² đất giao thông khu ở); diện tích 20.331,2 m² đất hạ tầng kỹ thuật (trong đó: Diện tích 4.586,9 m² đất Trạm xử lý nước thải; Diện tích 5.823,9 m² đất bãi đỗ xe; diện tích 9.920,4 m² đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy): 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 đất 3.740,5 m² trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý); diện tích 287,2 m² đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý): Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tiếp tục quản lý đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao và bàn giao lại cho chủ đầu tư khi thực hiện dự án theo định.

+ Diện tích 16.101,7 m² đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) 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): 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

Sau khi hết thời gian thông báo công khai việc đấu giá tài sản.

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.

¹ Bao gồm: Diện tích 39,2 m² đất do UBND xã Bình An quản lý chưa giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (quy hoạch đất cây xanh) và diện tích 143.112,1 m² đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị).

² Đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô là 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chưa được giao quản lý.

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 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 10.187.368.952.574 đồng⁴.

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

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.

⁴ Văn bản số 329/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng.

- + 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 700.000.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, lập bản vẽ, chuyển thiết kế, cắt lóp	200.000.000
2	Chi phí quản lý đất	50.000.000

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
3	Giá dịch vụ đấu giá tài sản ⁵	400.000.000
4	Chi phí khác	50.000.000
Tổng cộng:		700.000.000

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

6. Dự kiến giá khởi điểm, khoản tiền đặt trước phải nộp khi tham gia đấu giá 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 6175/2025 thì khu đất thuộc vị trí 1, đường Quốc lộ 51A từ mũi tàu đến giáp ranh 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 ⁶
	(1)	(2)	(3)	(4)
1	Vị trí 1, Quốc lộ 51A từ mũi tàu đến giáp ranh thị trấn Long Thành	12.000.000	8.400.000	5.760.000 ⁷

Ước tính giá trị khu đất (theo đoạn đường tính theo bảng giá đất của UBND tỉnh có giá trị cao nhất) như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Tỷ lệ%	Hệ số	Thành tiền (đồng)
-----	----------	-----------------------------	--------------------------------	--------	-------	-------------------

⁵ 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).

⁶ 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.

⁷ 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: 7.200.000 đồng/m² x 0,8 = 5.760.000 đồng/m²

Tổng (I+II+III+IV+V)		379.082,3				2.672.368.353.600
I	Đất ở	288.699,60				2.176.406.100.000
Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)		26.060,40	12.000.000	100	1,1	343.997.280.000
Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)		24.997,50	12.000.000	80	1,1	263.973.600.000
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m ²)		237.641,70	12.000.000	50	1,1	1.568.435.220.000
II	Đất thương mại dịch vụ	61.417,2				404.199.549.600
Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m ²)		16.343,00	8.400.000	100	1,1	151.009.320.000
Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m ²)		16.214,80	8.400.000	80	1,1	119.859.801.600
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m ²)		28.859,40	8.400.000	50	1,1	133.330.428.000
III	Đất giáo dục	25.466,00				80.676.288.000
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu		25.466,00	5.760.000	50	1,1	80.676.288.000

thửa đất (m ²)						
IV	Đất y tế	1.414,90				4.482.403.200
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m ²)		1.414,90	5.760.000	50	1,1	4.482.403.200
V	Đất văn hóa	2.084,60				6.604.012.800
Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m ²)		2.084,60	5.760.000	50	1,1	6.604.012.800

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 2.672.368.353.600 đồng * 20% = **534.473.670.720 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;

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh và chịu mọi chi phí đầu tư đối với phần diện tích tiếp giáp đường Quốc lộ 51B.

- 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;

- Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội theo nội dung tại tiểu mục 1.6 mục 1 phần II của Phương án này được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

- 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 Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan xác định giá khởi điểm, trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;

- Lập thủ tục trình 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 Bình An tổ chức bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;

- Kiểm tra việc sử dụng đất của người trúng đấu giá đảm bảo đúng quy hoạch, đúng tiến độ hoặc phương án sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

2. Sở Tài chính

- Thẩm định, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án trước khi tổ chức phiên đấu giá theo quy định;

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

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

3. Sở Xây dựng

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

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

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

- Hướng dẫn người trúng đấu giá lập các thủ tục liên quan lĩnh vực xây

dụng.

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. Thuế tỉnh Đồng Nai

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai 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 xã Bình An

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng thông tin điện tử của xã, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;
- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;
- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá;
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

7. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;
- Tổng hợp hồ sơ chuyển Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm và trình UBND tỉnh ban hành 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 Trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch diện tích khoảng 77,12 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai./.

Nơi nhận: *Đinh*

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

