

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: /UBND-KTNS

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

V/v triển khai một số nhiệm vụ liên
quan công tác đấu giá quyền sử dụng
đất năm 2026

Kính gửi:

- Sở Nông nghiệp và Môi trường;
- Sở Xây dựng;
- Sở Tài chính;
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh;
- UBND các phường xã.

Để chủ động và đẩy nhanh công tác đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026 góp phần đáp ứng mục tiêu tăng trưởng 02 con số và tạo nguồn lực đầu tư phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm của tỉnh; Chủ tịch UBND tỉnh có ý kiến chỉ đạo như sau:

1. Về danh mục khu đất đấu giá quyền sử dụng đất:

Đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất năm 2026 theo ý kiến góp ý của Thành viên UBND tỉnh (*Văn bản số 655/VP-KTNS ngày 09/3/2026 của Văn phòng UBND tỉnh*); tiếp tục phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường, Sở Xây dựng, UBND các xã phường và các đơn vị liên quan rà soát, cập nhật, bổ sung các khu đất có tiềm năng trên địa bàn tỉnh vào dự thảo kế hoạch đấu giá quyền sử dụng đất theo Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy (*Công văn số 1228-CV/VPTU ngày 14/02/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy trích thông báo kết luận họp Ban Thường vụ Tỉnh ủy ngày 10/02/2026*). Kết quả thực hiện, báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 15/3/2026**.

2. Về tiến độ thực hiện:

Thực hiện đổi mới và duy trì phương pháp làm việc với phương châm 6 rõ “**rõ người, rõ việc, rõ trách nhiệm, rõ thẩm quyền, rõ thời gian và rõ kết quả**”, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương ban hành đường Gant chi tiết các công việc cần thực hiện cho từng khu đất đến khi đưa ra tổ chức buổi đấu giá (*xác định rõ tiến độ hoàn thành cho từng khâu của quy trình; dự kiến sản phẩm đầu ra; phân công rõ trách nhiệm cho từng cơ quan, đơn vị, địa phương có liên quan, gắn trách nhiệm người đứng đầu với kết quả thực hiện*).

Đối với các khu đất đã cơ bản là đất sạch: đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh khẩn trương thực hiện ngay các thủ tục liên quan để đưa ra đấu giá chậm nhất trong quý II/2026 (không chờ ban hành Kế hoạch cho năm 2026).

3. Về việc xử lý đối với các khu đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành:

- Khoản 3 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 quy định: “Việc xử lý tài sản đấu giá không thành được thực hiện theo quy định của pháp luật hoặc đấu giá lại theo thỏa thuận giữa người có tài sản đấu giá và tổ chức hành nghề đấu giá tài

Địa chỉ: Số 2 Nguyễn Văn Trị, phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.843635

Fax: 02513.941718

sản”.

- Khoản 3 Điều 54 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 **quy định việc giao đất, cho thuê đất** đối với trường hợp đất đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất 02 lần không thành. Do đó, UBND tỉnh đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp UBND cấp xã nơi có đất đưa ra đấu giá (*đăng công khai, niêm yết thông tin*), Sở Tài chính (*thực hiện thủ tục chấp thuận nhà đầu tư trong trường hợp có nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư*), Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (*trong trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án*) để thống nhất trình tự, cách thức thực hiện, trách nhiệm của từng cơ quan, đơn vị theo quy định tại Điều 54 Nghị định 102/2024/NĐ-CP.

- Trường hợp tiếp tục không có nhà đầu tư đề xuất dự án:

+ Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh thỏa thuận với tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để tổ chức đấu giá lại theo quy định tại Khoản 3 Điều 52 Luật Đấu giá tài sản năm 2016.

+ Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường rà soát, đề xuất việc xác định lại giá khởi điểm theo quy định tại Nghị quyết số 254/2025/QH15 và các Nghị định quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 254/2025/QH15 (*theo quy định tại khoản 5 Điều 13 Nghị định 49/2026/NĐ-CP*).

Kết quả thực hiện 02 nhiệm vụ nêu trên, Sở Nông nghiệp và Môi trường báo cáo UBND tỉnh chậm nhất **trong ngày 15/3/2026**.

4. Về các nội dung liên quan công tác xác định giá khởi điểm:

a) Về phương pháp xác định giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp:

Điều 5 Nghị định 49/2026/NĐ-CP ngày 31/01/2026 quy định **các trường hợp không áp dụng bảng giá đất** quy định tại khoản 1 Điều 7 của Nghị quyết số 254/2025/QH15, theo đó tại khoản 2 quy định nội dung “**UBND cấp tỉnh xem xét, quyết định** việc xác định giá đất cụ thể đối với trường hợp thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp theo quy hoạch xây dựng”.

Khoản 1 Điều 5 Nghị định 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số Điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng; Phụ lục X ban hành kèm theo Nghị định 175/2024/NĐ-CP quy định loại dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp. Theo đó, các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở, dự án đầu tư theo công năng phục vụ và tính chất chuyên ngành gồm nhiều lĩnh vực, ... được xác định là dự án đầu tư xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp.

Qua nội dung trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng để dự thảo văn bản của UBND tỉnh gửi Bộ Nông nghiệp và Môi trường đề nghị hướng dẫn công tác xác định giá khởi điểm đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư có mục đích hỗn hợp, làm cơ sở triển khai thực

hiện theo đúng quy định trên địa bàn tỉnh. Kết quả báo cáo UBND tỉnh chậm nhất **trong ngày 15/3/2026**.

b) Mọi liên hệ giữa quy hoạch xây dựng và công tác xác định giá khởi điểm:

- Điều 2 Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn quy định:

“11. Quy hoạch chung là việc xác định mục tiêu, định hướng phát triển tổng thể, kế hoạch phát triển dài hạn; tổ chức không gian, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho đô thị hoặc đô thị mới hoặc nông thôn hoặc khu kinh tế hoặc khu du lịch quốc gia.

12. Quy hoạch phân khu là việc phân chia và xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch và bố trí hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở cho một khu vực, cụ thể hóa nội dung của quy hoạch chung hoặc quy hoạch tỉnh.

13. Quy hoạch chi tiết là việc phân chia và xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, yêu cầu về quản lý kiến trúc cảnh quan cho từng lô đất xây dựng công trình, bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội, nhà ở để cụ thể hóa nội dung của quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung hoặc quy hoạch không gian ngầm hoặc quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật”.

- Khoản 5 Điều 4 Nghị quyết 254/2025/QH15 quy định “Điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở là có quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chung đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu hoặc có quy hoạch chi tiết theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị và nông thôn”.

Do đó, theo quy định hiện nay, đối với các khu đất đấu giá để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở không bắt buộc phải có quy hoạch chi tiết được duyệt, có thể sử dụng quy hoạch chung (đối với trường hợp không yêu cầu lập quy hoạch phân khu) hoặc quy hoạch phân khu (đối với khu vực có yêu cầu phải lập quy hoạch phân khu để cụ thể hóa quy hoạch chung) làm điều kiện để tiến hành đấu giá quyền sử dụng đất.

Qua nội dung trên, đề nghị Sở Nông nghiệp và Môi trường khẩn trương chủ trì, phối hợp Sở Xây dựng và các đơn vị liên quan để khẳng định việc sử dụng quy hoạch chung hoặc quy hoạch phân khu có đảm bảo đầy đủ cơ sở để thực hiện xác định giá khởi điểm đấu giá quyền sử dụng đất hay không; đề xuất hướng xử lý để đảm bảo tính khả thi trong việc xác định giá khởi điểm, đồng thời hạn chế thấp nhất việc phát sinh thủ tục mới. Kết quả báo cáo UBND tỉnh **trước 20/3/2026**.

5. Về công tác phát triển quỹ đất:

Đề nghị Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh chủ trì, phối hợp Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường và các đơn vị liên quan khẩn trương thực hiện việc lập dự án tạo quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất, báo cáo UBND tỉnh **trong tháng 3/2026**.

Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường có trách nhiệm phối hợp, hướng dẫn Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh thực hiện theo đúng quy định, trình tự.

6. Một số nội dung khác:

a) Phân cấp thẩm quyền đấu giá đất cho các địa phương thực hiện:

Thực hiện kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về công tác đấu giá quyền sử dụng đất (*Công văn số 1228-CV/VPTU ngày 14/02/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy*), UBND tỉnh đề nghị:

- UBND các phường xã thực hiện rà soát các khu đất đấu giá đảm bảo phù hợp với năng lực thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất của địa phương, gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh để tổng hợp trước ngày 20/3/2026.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường nghiên cứu, tham mưu đề xuất phân cấp thẩm quyền đấu giá đất cho các địa phương tự thực hiện đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định pháp luật. Kết quả báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 20/3/2026**.

b) Chuẩn bị nội dung họp chuyên đề của Thường trực Tỉnh ủy về công tác định giá đất trong đấu giá quyền sử dụng đất:

Giao Sở Nông nghiệp và Môi trường chủ trì, phối hợp Sở Tài chính và các đơn vị liên quan xây dựng chương trình, kịch bản và nội dung cuộc họp chuyên đề của Thường trực Tỉnh ủy về đấu giá đất, trong đó có nội dung trao đổi quan điểm về công tác định giá đất (mời đồng chí Giám đốc Công an tỉnh, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh, Chánh án Tòa án nhân dân tỉnh, Chủ nhiệm Ủy ban Kiểm tra Tỉnh ủy, Trưởng Ban Nội chính Tỉnh ủy). Kết quả báo cáo UBND tỉnh **trước ngày 20/3/2026**.

Đề nghị các đơn vị tập trung, khẩn trương triển khai thực hiện; chủ động, phối hợp thực hiện hoàn thành nhiệm vụ. Trong quá trình thực hiện nếu có khó khăn, vướng mắc ngoài thẩm quyền giải quyết, kịp thời báo cáo UBND tỉnh xem xét, xử lý./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS (Ha).

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Hồ Văn Hà