

Số: /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm 2026

## PHƯƠNG ÁN

### Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 151/KH-UBND ngày 24 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2025, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập (15,9 ha) tại xã Nha Bích, thành phố 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 Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật 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 Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của

Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

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 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ Nghị quyết số 66.3/2025/NQ-CP ngày 15 tháng 9 năm 2025 của Chính phủ tháo gỡ vướng mắc, xử lý các dự án trong thời gian quy hoạch sử dụng đất quốc gia (2021-2030, tầm nhìn 2050) chưa được điều chỉnh;

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 quy định 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 được nhận lại theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản;

Căn cứ Quyết định số 1311/QĐ-BTP 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 Nghị quyết số 27/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai quy định về tiêu chí xác định khu vực, vị trí đất trong Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND ngày 10 tháng 12 năm 2025 của HĐND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định Bảng giá đất lần đầu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai năm 2026;

Căn cứ Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Bình Phước về việc thu hồi đất của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường và UBND huyện Chơn Thành quản lý;

Căn cứ Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 26 tháng 02 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Chơn Thành;

Căn cứ Quyết định số 781/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (cấp lần đầu) dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập; Quyết định số 833/QĐ-UBND ngày 16 tháng 4 năm 2025 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh lần thứ nhất) dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập;

Căn cứ Quyết định số 779/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 973/QĐ-UBND ngày 23 tháng 3 năm 2026 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2021-2030;

Căn cứ Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc phê duyệt Đồ án và quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập; Thuyết minh tổng hợp quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Quyết định số 2299/QĐ-UBND ngày 15 tháng 9 năm 2022 của UBND huyện Chơn Thành về việc ban hành Quy định về quản lý xây dựng kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập, xã Minh Lập, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

## **II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

### **1. Thông tin chung về khu đất đấu giá**

Vị trí thực hiện dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập thuộc xã Nha Bích, thành phố Đồng Nai (xã Minh Lập, thị xã Chơn Thành, tỉnh Bình Phước cũ).

Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính 2021, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (cũ) thực hiện và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (cũ) duyệt ngày 18 tháng 10 năm 2021.

### **1.2. Diện tích, loại đất**

Tổng diện tích giao Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai) quản lý theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 là 159.455,2 m<sup>2</sup>.

Tổng diện tích lập quy hoạch là: 159.455,2 m<sup>2</sup> <sup>1</sup>

Trong đó:

- a) Diện tích đất đấu giá quyền sử dụng đất: 75.129,8 m<sup>2</sup>, bao gồm:
- Đất ở (đất nhà ở liền kề) (ONT): 59.071,1 m<sup>2</sup>;
  - Đất thương mại dịch vụ (TMD): 10.114,3 m<sup>2</sup>;
  - Đất giáo dục (trường mầm non) (DGD): 2.991,1 m<sup>2</sup>;
  - Đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe (DGT), trạm xử lý nước thải (DTL), trạm cấp nước (DTL)): 2.953,3 m<sup>2</sup>.
- b) Diện tích đất không đấu giá quyền sử dụng đất: 84.325,4 m<sup>2</sup>, bao gồm:
- Đất nhà ở xã hội (ONT): 15.048,8 m<sup>2</sup>;

---

<sup>1</sup> Diện tích từng loại đất xác định theo 04 mảnh bản đồ trích đo địa chính tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư, đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước thực hiện, được Sở Tài nguyên và Môi trường thẩm định, phê duyệt ngày 28 tháng 9 năm 2022.

- Đất cây xanh (DKV): 9.737,2 m<sup>2</sup>;
- Đất giao thông (DGT): 59.539,4 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Nguồn gốc

Khu đất thu hồi của Công ty Cổ phần Cao su Sông Bé, giao Văn phòng Đăng ký đất đai trực thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước (nay là Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai) quản lý theo Quyết định số 1667/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022 của UBND tỉnh Bình Phước.

### 1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật

a) Hiện trạng: Đất trống<sup>2</sup>.

b) Hạ tầng giao thông: Khu đất tiếp giáp với đường nhựa hiện hữu (đường số 5) kết nối ra Quốc lộ 14.

### 1.5. Thông tin về quy hoạch

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Thực hiện theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1177/QĐ-UBND ngày 22 tháng 04 năm 2022 của UBND thị xã Chơn Thành, cơ cấu sử dụng đất như sau:

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>A</b>	<b>Đất đơn vị ở</b>		<b>152.734,8</b>	<b>95,8</b>
<b>1</b>	<b>Đất ở</b>		<b>74.119,9</b>	<b>46,5</b>
1.1	Đất ở liền kề	LK	59.071,1	37,0
1.2	Đất ở nhà ở xã hội	NOXH	15.048,8	9,4

<sup>2</sup> Tại vị trí ranh giới từ mốc số 1 (toạ độ: X=1273766,27; Y= 554673,10) đến mốc số 4 (toạ độ: X=1273792,42; Y= 554646,19) còn công trình Nhà văn hoá ấp 1 chông lán với đất dự án, cụ thể: Cạnh phía Nam Nhà văn hóa ấp 1 còn lại một phần cột và sê nô trụ sở nhà văn hoá trên diện tích 1,5 m<sup>2</sup> (hình tam giác, có hai cạnh mỗi cạnh dài là 9,25 m và cạnh đáy dài 0,33m) đất quy hoạch đường giao thông (đường số 5), cạnh phía Tây Nhà văn hóa ấp 1 còn 13,6 m tường rào. Theo Văn bản số 1821/UBND-KT ngày 07 tháng 5 năm 2026 của UBND xã Nha Bích: “Đến nay đối với phần tường rào phía Tây Nhà văn hóa ấp Minh Lập 1 dài khoảng 13,6m, UBND xã Minh Lập cũ đã tổ chức tháo dỡ phân hàng rào xây dựng chông lán vào phạm vi đất dự án. Đối với sê-nô trụ sở Nhà văn hóa với diện tích khoảng 1,5 m<sup>2</sup> còn chông lán vào phạm vi quy hoạch mở rộng đường giao thông số 5, UBND xã Nha Bích cam kết phối hợp kiểm tra rà soát và xử lý dứt điểm phần công trình Nhà văn hóa ấp Minh Lập 1 còn chông lán vào phạm vi quy hoạch mở rộng đường giao thông số 5, đảm bảo không làm ảnh hưởng đến việc bàn giao mặt bằng sạch cho nhà đầu tư thi công mở rộng đường số 5 và phục vụ cho việc hoàn thiện phương án đầu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư đô thị, dịch vụ và thương mại Minh Lập theo quy định.”

Stt	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ %
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
<b>2</b>	<b>Đất dịch vụ công cộng</b>		<b>13.105,4</b>	<b>8,2</b>
<b>2.1</b>	<b>Đất giáo dục</b>		<b>2.991,1</b>	<b>1,9</b>
	Trường mầm non	M.NON	2.991,1	1,9
<b>2.2</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>		<b>10.114,3</b>	<b>6,3</b>
	Dịch vụ công cộng	DVCC	4.550,8	2,9
	Thương mại dịch vụ	TM	5.563,5	3,5
<b>3</b>	<b>Đất cây xanh</b>	<b>CX</b>	<b>9.737,2</b>	<b>6,1</b>
<b>4</b>	<b>Đất giao thông đối nội</b>		<b>52.819,0</b>	<b>33,1</b>
<b>5</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>2.953,3</b>	<b>1,9</b>
	Bãi xe	HT-BX	2.005,0	1,3
	Trạm XLNT	HT-XLNT	634,3	0,4
	Trạm cấp nước	HT-TCN	314,0	0,2
<b>B</b>	<b>Đất ngoài đơn vị ở</b>		<b>6.720,4</b>	<b>4,2</b>
<b>1</b>	<b>Đất giao thông đối ngoại</b>		<b>6.720,4</b>	<b>4,2</b>
<b>Tổng cộng</b>			<b>159.455,2</b>	<b>100</b>

## 2. Mục đích, hình thức, thời hạn sử dụng đất

a) Đối với phần diện tích đất đấu giá 75.129,8 m<sup>2</sup>

- Đất ở (đất nhà ở liên kế) 59.071,1 m<sup>2</sup>: 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 thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 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;

- Đất thương mại dịch vụ, đất giáo dục và đất hạ tầng kỹ thuật (bãi xe, trạm xử lý nước thải và trạm cấp nước) 16.058,7 m<sup>2</sup>: 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 thành phố Đồng Nai ban hành quyết

định cho thuê đất.

b) Đối với phần diện tích đất không đấu giá 84.325,4 m<sup>2</sup>

- Đất nhà ở xã hội 15.048,8 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất cho nhà đầu tư (người trúng đấu giá) trực tiếp đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và pháp luật có liên quan;

- Đất cây xanh và đất giao thông 69.276,6 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để nhà đầu tư trúng đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, cấp nước, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh, thông tin viễn thông...) và hạ tầng xã hội (khuôn viên cây xanh) theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và sau khi hoàn thiện nhà đầu tư trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao các công trình xây dựng và quỹ đất này về cho địa phương quản lý theo quy định.

### **3. Dự kiến thời gian tổ chức cuộc đấu giá**

Khoảng 03 tháng sau khi Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt phương án 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 năm 2024;

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;

- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

#### **4.2. Điều kiện được tham gia đấu giá**

##### **a) Điều kiện chung**

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại Điều 120 và bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024;

- 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<sup>3</sup>;

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

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản<sup>4</sup>.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài, liên danh tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024<sup>5</sup>;

+ 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

+ Trường hợp liên danh trúng đấu giá quyền sử dụng đất thì phải thành lập tổ chức kinh tế (trên cơ sở góp vốn tại thỏa thuận liên danh để đăng ký tham gia đấu giá) thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật có liên quan để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án theo quy định;

+ 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<sup>6</sup>; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% 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

<sup>3</sup> Theo khoản 1a Điều 39 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và điểm c khoản 6 Điều 12 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

<sup>4</sup> Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> Theo điểm đ khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

thành phố Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 2.179.741.423.000 đồng<sup>7</sup>.

- 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 năm 2024;

+ 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**

a) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

- 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;

- 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;

- 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;

- 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;

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

b) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, gồm:

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp vợ,

<sup>7</sup> Theo Văn bản số 3560/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 08/4/2026 của Sở Xây dựng.

chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó<sup>8</sup>;

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó<sup>9</sup>.

### 5. Chi phí tổ chức thực hiện việc đấu giá

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 5.022.157.000 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí lập bản vẽ, chuyển thiết kế, cắt lớp	50.000.000
2	Chi phí chi trả tiền bồi thường, hỗ trợ <sup>10</sup>	4.384.468.000
3	Chi phí tổ chức thực hiện bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng	87.689.000
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Giá dịch vụ đấu giá tài sản <sup>11</sup>	400.000.000
5	Chi phí khác	50.000.000
<b>Tổng cộng:</b>		<b>5.022.157.000</b>

Chi phí nêu trên được thanh toán theo thực tế (có hóa đơn, chứng từ hợp lệ) và theo 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 tổ chức phiên đấu giá.

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

a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026

- Vị trí đất: Khu đất thuộc vị trí 1, tiếp giáp đường số 5 (đoạn Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích).<sup>12</sup>

<sup>8</sup> Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

<sup>9</sup> Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

<sup>10</sup> Tổng chi phí đã bồi thường, giải phóng mặt bằng để tạo quỹ đất sạch đấu giá đã được UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt tại Quyết định số 1668/QĐ-UBND ngày 12 tháng 9 năm 2022, chấp thuận tạm ứng từ nguồn vốn của Quỹ phát triển đất cho Sở Tài nguyên và Môi trường tại Văn bản số 3024/UBND-TH ngày 30 tháng 8 năm 2023 và Quyết định số 91/QĐ-STC ngày 08 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài chính tỉnh Bình Phước.

<sup>11</sup> Giá dịch vụ đấu giá tài sản được tính toán dự kiến theo quy định tại Quyết định số 1311/QĐ-BTP, 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).

<sup>12</sup> Theo Văn bản số 2532/VPĐK-KTĐC ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai.

- Giá đất theo Bảng giá đất thành phố Đồng Nai năm 2026:

STT	Vị trí, đoạn đường	Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> )			
		Đất ở	Đất thương mại, dịch vụ	Đất giáo dục <sup>13</sup>	Đất hạ tầng kỹ thuật <sup>14</sup>
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Vị trí 1: Đường số 5 (đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55 xã Nha Bích)	580.000	410.000	280.000	350.000

- Ước tính sơ bộ giá trị khu đất theo Bảng giá đất năm 2026 khoảng: **28.712.704.200** tỷ đồng<sup>15</sup>.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)*(4)*(5)
<b>I</b>	<b>Đất ONT</b>	<b>59.071,10</b>			<b>24.088.919.600</b>
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 1: từ mép đường số 5 đến mét thứ 50	11.456,8	580.000	100%	6.644.944.000
	- Phạm vi 2: từ mét 50 đến mét thứ 100	7.536,2	580.000	80%	3.496.796.800
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	40.078,1	580.000	60%	13.947.178
<b>II</b>	<b>Đất TMD</b>	<b>10.114,30</b>			<b>3.065.274.800</b>
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				

<sup>13</sup> Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND: 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 tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất **nhân với hệ số 0,8**.

<sup>14</sup> Theo quy định tại điểm b khoản 3 Điều 6 Nghị quyết số 28/2025/NQ-HĐND: Trường hợp đất phi nông nghiệp khác theo quy định tại khoản 11 Điều 5 nghị định số 102/2024/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi Nghị định số 151/2025/NĐ-CP, Nghị định số 226/2025/NĐ-CP tính bằng giá đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp cùng khu vực, vị trí, phạm vi đất.

<sup>15</sup> Phạm vi, vị trí, diện tích từng loại đất xác định theo Biên vẽ đồ địa chính (Trích lục số 04 lập ngày 09/4/2026 của Văn phòng Đăng ký đất đai) và Bảng thống kê diện tích khu đất (kèm theo bản vẽ “Trích lục bản đồ địa chính” số TL04/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện ngày 09/4/2026) của Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố thực hiện ngày 08/5/2026.

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (đồng/m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Giá trị khu đất theo bảng giá (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6) = (3)*(4)*(5)
	- Phạm vi 1 từ mép đường số 5 đến mét thứ 50	1844,5	410.000	100%	756.245.000
	- Phạm vi 2 từ mét 50 đến mét thứ 100	3349,5	410.000	80%	1.098.636.000
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	4.920,30	410.000	60%	1.210.393.800
<b>III</b>	<b>Đất DGD</b>	2991,1			<b>502.504.800</b>
1	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: từ mét 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2991,1	280.000	60%	502.504.800
<b>IV</b>	<b>Đất hạ tầng kỹ thuật</b>	<b>2.953,30</b>			<b>620.193.000</b>
1	<b>Đất bãi xe</b>	<b>2.005,00</b>			<b>421.050.000</b>
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	2005,0	350.000	60%	421.050.000
2	<b>Đất trạm xử lý nước thải</b>	<b>634,30</b>			<b>133.203.000</b>
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	634,30	350.000	60%	133.203.000
3	<b>Đất trạm cấp nước</b>	<b>314,00</b>			<b>65.940.000</b>
	Đường số 5, đoạn từ Quốc lộ 14 đến cuối thửa đất số 37, tờ bản đồ số 55				
	- Phạm vi 3: Từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất	314,00	350.000	60%	65.940.000
<b>Tổng cộng (I+II+III+IV):</b>					<b>28.276.892.200</b>

- Giá khởi điểm đấu giá khu đất sẽ được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt theo quy định.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước khoảng 28.276.892.200 đồng (x) 20% = **5.655.378.440 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi Chủ tịch UBND thành phố 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 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

c) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ.

d) 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 người trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia đấu giá, theo hình thức bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.

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:

<b>STT</b>	<b>Giá khởi điểm đấu giá khu đất</b>	<b>Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm</b>
(1)	(2)	(3)
1	Dưới 2 tỷ đồng	10%

<b>STT</b>	<b>Giá khởi điểm đấu giá khu đất</b>	<b>Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm</b>
(1)	(2)	(3)
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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

## **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 năm 2016 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 năm 2016 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 thành phố 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, lệ phí trước bạ 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 năm 2024;
- 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 cho 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 theo quy định (trừ các hạng mục nhà đầu tư vận hành);
- 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 năm 2023;
- Thực hiện đầu tư xây dựng nhà ở xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Bình Phước 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 năm 2016 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 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024;

b) Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản 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, 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 năm 2016 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 năm 2024 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 thành phố Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND thành phố 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 thành phố 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 và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/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 Chủ tịch UBND thành phố 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 trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND thành phố 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 theo quy định.

- 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 năm 2024.

### **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 năm 2016 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 và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/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 tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt 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 thành phố 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 và điểm e khoản 9 Điều 4 Nghị định số 226/2025/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 Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt.

## **8. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án đối với trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024<sup>16</sup>**

### **8.1. Về điều kiện năng lực của tổ chức tham gia đấu giá**

<b>Stt</b>	<b>Tiêu chí đánh giá</b>	<b>Thành phần hồ sơ</b>
(1)	(2)	(3)
1	<p>Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.</p> <p>Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì phải có thỏa thuận liên danh và các thành viên trong liên danh phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của</p>	<p>- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã.</p> <p>- Điều lệ của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (nếu có).</p>

<sup>16</sup> Theo điểm b khoản 6 Điều 12 của Nghị định số 49/2026/NĐ-CP.

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	<p>pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã; doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.</p>	<p>- Trường hợp nhà đầu tư liên danh: Thỏa thuận liên danh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của từng thành viên trong liên danh; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án.</p>
2	<p>Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</p>	<p>Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư.</p>
3	<p>Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.</li> <li>- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó.</li> <li>- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín</li> </ul>	<p>Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đánh giá và cam kết đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.</li> <li>- Xác định và cam kết về danh mục dự án bất động sản (đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư) đang triển khai thực hiện, gồm các thông tin: Tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ đầu tư, quy mô sử dụng đất, tổng vốn đầu tư, vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án, dư nợ vay tại tổ chức tín dụng</li> </ul>

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
	<p>dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.</p>	<p>(nếu có).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bản sao văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương theo quy định pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.</li> </ul>
4	<p>Phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án.</p> <p>Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh đáp ứng yêu cầu nêu trên.</p>	<p>Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán.</p> <p>Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.</p>
5	<p>Phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Trường hợp liên danh, vốn huy động của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh.</p>	<p>Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng.</p>

## 8.2. Về điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	(2)	(3)
1	Nhà đầu tư có kinh nghiệm làm chủ đầu tư, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc kinh nghiệm phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm; đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận với nhà đầu tư hoặc là công ty con của nhà đầu tư, được nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án). Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của các thành viên liên danh (trong đó có tối thiểu 01 nhà đầu tư trong liên danh đáp ứng tiêu chí về kinh nghiệm).	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương/hồ sơ chứng minh đã hoặc đang thực hiện dự án/hợp đồng hoặc thỏa thuận với đối tác.

### III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

#### 1. Sở Nông nghiệp và Môi trường

- Kiểm tra, hoàn thiện hồ sơ, trình Chủ tịch UBND thành phố 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 thành phố Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố 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 năm 2024 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 thành phố Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, 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 thành phố Đồng Nai và UBND xã Nha Bích 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 năm 2024 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**

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 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 dựng;
- Tổ chức kiểm tra, quản lý trật tự xây dựng công trình theo thẩm quyền.

## **4. Sở Tư pháp**

- Phối hợp tham mưu thực hiện chức năng quản lý nhà nước về đấu giá tài sản theo thẩm quyền;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất.

## **5. Thuế thành phố 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 năm 2024 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 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 thuê đất.

## **6. UBND xã Nha Bích**

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Công thông tin điện tử của cấp 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 năm 2024 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 thành phố Đồng Nai**

- Lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất;
- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;
- Tổng hợp hồ sơ chuyên Sở Nông nghiệp và Môi trường để lập thủ tục trình Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá và trình UBND thành phố Đồng Nai quyết định 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 năm 2024 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.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (15,9 ha) tại xã nha Bích, thành phố Đồng Nai./.

*(Phương án này thay thế Phương án số 69/PA-TTPTQĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)./.*

#### **Nơi nhận:**

- UBND thành phố (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, VH-TT&DL;
- Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố;
- Công an thành phố;
- Thuế thành phố;
- UBND xã Nha Bích;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b). Mσ

**GIÁM ĐỐC**

**Nguyễn Cao Tài**