

Số: /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày tháng 10 năm 2025

## PHƯƠNG ÁN

### Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha)

Thực hiện Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh về 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 nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha), với các nội dung như sau:

#### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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

Căn cứ 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;

Căn cứ 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 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 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 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 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 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân 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 2187/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý khu đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý khu đất tại phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã;

Căn cứ Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên về việc chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 8, tờ 58 và các thửa 131, 75, tờ 57 phường Trảng Biên (khu đất Hăng Dầu, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai.

## **II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

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

### 1.1. Vị trí

Khu đất Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha) thuộc thửa đất số 61, 75, 131, tờ bản đồ số 57 và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 58 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông giáp đường sắt Bắc Nam;
- Phía Tây giáp đường Hà Huy Giáp;
- Phía Nam giáp đường Nguyễn Thành Phương;
- Phía Bắc giáp đường hẻm và khu dân cư hiện hữu.

Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo tờ Trích lục đồ địa chính số 8929/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 21 tháng 10 năm 2025.

### 1.2. Diện tích, loại đất

Xác định theo tờ Trích lục đồ địa chính số 8929/2025, trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 15.793,8 m<sup>2</sup>, bao gồm:
  - + Đất xây dựng chung cư hỗn hợp cao tầng: 4.422,2 m<sup>2</sup>;
  - + Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Đất cây xanh nội khu: 6.443,0 m<sup>2</sup> và đất giao thông nội khu: 4.928,6 m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất không đấu giá là 3.412,5 m<sup>2</sup>, bao gồm:
  - + Đất giao thông đối ngoại: 3.376,0 m<sup>2</sup>;
  - + Đất hạ tầng kỹ thuật - trạm điện: 36,5 m<sup>2</sup>.

### 1.3. Nguồn gốc

Khu đất trước đây do Công ty Xăng dầu Đồng Nai quản lý, sử dụng, được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý tại Quyết định số 2187/QĐ-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2022, Quyết định số 2287/QĐ-UBND ngày 05 tháng 9 năm 2022 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

### 1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật

a) Hiện trạng: Đất trống<sup>1</sup>.

b) Hạ tầng kỹ thuật: Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Về giao thông kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp các tuyến đường Hà Huy Giáp, Nguyễn Thành Phương.

### 1.5. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

---

<sup>1</sup> Trên đất tồn tại Cây xăng của Công ty Xăng Dầu Đồng Nai đang lập thủ tục tháo dỡ, di dời.

Quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, vị trí khu đất có chức năng quy hoạch đất ở tại đô thị.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng kèm theo Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên:

- Chỉ tiêu sử dụng đất:

| STT               | Loại đất                                | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Tỷ lệ (%)      |
|-------------------|-----------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| (1)               | (2)                                     | (3)                            | (4)            |
| <b>I</b>          | <b>Đất nhóm nhà ở</b>                   | <b>15.793,73</b>               | <b>82,24%</b>  |
| 1                 | Đất xây dựng chung cư hỗn hợp cao tầng  | 4.422,16                       | 28,00%         |
| 2                 | Đất cây xanh nội khu                    | 6.442,95                       | 40,79%         |
| 3                 | Đất giao thông nội khu                  | 4.928,62                       | 31,21%         |
| <b>II</b>         | <b>Đất hạ tầng kỹ thuật (trạm điện)</b> | <b>36,50</b>                   | <b>0,19%</b>   |
| <b>III</b>        | <b>Đất giao thông đối ngoại</b>         | <b>3.373,89</b>                | <b>17,57%</b>  |
| <b>Tổng cộng:</b> |                                         | <b>19.204,13</b>               | <b>100,00%</b> |

### 1.6. Về nhà ở xã hội

Đồ án Quy hoạch không dành quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong dự án theo quy định tại Điều 17, Điều 18 của Nghị định 100/2024/NĐCP và chấp thuận chủ đầu tư dự án thực hiện đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất ở đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và theo các chỉ tiêu quy hoạch được chấp thuận tại Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên.

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

- Đối với diện tích Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp cao tầng 4.422,2 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 theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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 đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Đất cây xanh nội khu: 6.443,0 m<sup>2</sup> và đất giao thông nội khu: 4.928,6 m<sup>2</sup>:

Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 3.412,5 m<sup>2</sup>:

- + Đất giao thông đối ngoại 3.376,0 m<sup>2</sup>: 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 đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

- + Đất hạ tầng kỹ thuật - trạm điện 36,5 m<sup>2</sup>: Giữ nguyên hiện trạng.

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

Khoảng 03 tháng sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá khu đất.

### **4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá**

#### **4.1. Người được tham gia đấu giá**

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai 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 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 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;

- 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>2</sup>.

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 đai năm 2024<sup>3</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 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<sup>4</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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 3.549.277.000.000 đồng<sup>5</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

<sup>2</sup> Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

<sup>3</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>4</sup> Theo điểm đ khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

<sup>5</sup> Theo Văn bản số 3947/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 21/10/2025 của Sở Xây dựng.

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, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó<sup>6</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>7</sup>.

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

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 550.000.000 đồng, bao gồm:

| STT | Nội dung thực hiện | Dự kiến chi phí (đồng) |
|-----|--------------------|------------------------|
|-----|--------------------|------------------------|

<sup>6</sup> Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

<sup>7</sup> Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.



| (1)               | (2)                                      | (3)                  |
|-------------------|------------------------------------------|----------------------|
| 1                 | Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:         | 50.000.000           |
| 3                 | Chi phí quản lý đất                      | 50.000.000           |
| 4                 | Giá dịch vụ đấu giá tài sản <sup>8</sup> | 400.000.000          |
| 5                 | Chi phí lập quy hoạch                    | 450.000.000          |
| 6                 | Chi phí khác                             | 50.000.000           |
| <b>Tổng cộng:</b> |                                          | <b>1.000.000.000</b> |

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

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

### **a) Dự kiến giá khởi điểm theo Bảng giá đất**

Khu đất nằm vị trí 1 đường Hà Huy Giáp đoạn từ Đoạn từ cầu Rạch Cát đến đường Võ Thị Sáu, giá đất theo Bảng giá đất tỉnh Đồng Nai:

| STT | Vị trí, đoạn đường                                                           | Giá đất (đồng/m <sup>2</sup> ) |                                                                        |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                              | Đất ở tại đô thị               | Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh <sup>9</sup> |
| (1) | (2)                                                                          | (3)                            | (4)                                                                    |
| 1   | Vị trí 1 đường Hà Huy Giáp đoạn từ Đoạn từ cầu Rạch Cát đến đường Võ Thị Sáu | 31.000.000                     | 18.600.000 <sup>10</sup>                                               |

Ước tính giá trị khu đất như sau:

<sup>8</sup> 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).

<sup>9</sup> Theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Quyết định số 86/2024/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai: Giá đất sử dụng vào mục đích công cộng, gồm: Đất công trình giao thông; đất công trình thủy lợi; đất công trình cấp nước, thoát nước; đất công trình phòng, chống thiên tai; đất công trình xử lý chất thải; đất công trình năng lượng, chiếu sáng; đất công trình hạ tầng bưu chính, viễn thông; đất chợ dân sinh, chợ đầu mối; đất khu vui chơi, giải trí công cộng, sinh hoạt cộng đồng; đất tôn giáo; đất tín ngưỡng áp dụng theo giá đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ cùng vị trí theo đường phố (hoặc đường giao thông chính) cùng khu vực.

<sup>10</sup> Áp dụng theo bảng giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ cùng vị trí: 18.600.000 đồng/m<sup>2</sup>

| STT                                                                       | Loại đất                                                         | Diện tích<br>(m <sup>2</sup> ) | Đơn giá<br>(đồng/m <sup>2</sup> ) | Tỷ<br>lệ% | Hệ số | Thành tiền<br>(đồng)   |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------|-------|------------------------|
| (1)                                                                       | (2)                                                              | (3)                            | (4)                               | (5)       | (6)   | (7)                    |
| <b>Tổng (I+II)</b>                                                        |                                                                  | <b>15.793,8</b>                |                                   |           |       | <b>340.695.282.400</b> |
| <b>I</b>                                                                  | <b>Đất ở</b>                                                     | <b>4.422,0</b>                 |                                   |           |       | <b>131.594.287.000</b> |
| Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m <sup>2</sup> )           |                                                                  | 1643,9                         | 31.000.000                        | 100       | 1,1   | 56.056.990.000         |
| Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m <sup>2</sup> )         |                                                                  | 2753,4                         | 24.800.000                        | 80        | 1,1   | 75.112.752.000         |
| Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m <sup>2</sup> ) |                                                                  | 24,9                           | 15.500.000                        | 50        | 1,1   | 424.545.000            |
| <b>II</b>                                                                 | <b>Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh</b> | <b>11.371,6</b>                |                                   |           |       | <b>209.100.995.400</b> |
| Diện tích từ ranh thửa đất đến hết mét thứ 50 (m <sup>2</sup> )           |                                                                  | 6.748,9                        | 18.600.000                        | 100       | 1,1   | 138.082.494.000        |
| Diện tích từ sau mét thứ 50 đến hết mét thứ 100 (m <sup>2</sup> )         |                                                                  | 3.865,8                        | 14.880.000                        | 80        | 1,1   | 63.275.414.400         |
| Diện tích từ sau mét thứ 100 đến hết chiều sâu thửa đất (m <sup>2</sup> ) |                                                                  | 756,9                          | 9.300.000                         | 50        | 1,1   | 7.743.087.000          |

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt chính thức trên cơ sở áp dụng điểm d khoản 1 Điều 160 của Luật Đất đai năm 2024.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là 340.695.282.400 đồng \* 20% = **68.139.056.480 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm đấu giá thửa đất;

- Việc nộp và xử lý tiền đặt trước thực hiện theo quy định tại Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản 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 thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất ghi trong thông báo nộp tiền của cơ quan thuế; trường hợp Chủ tịch UBND tỉnh quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá trong năm 2025, thì thời hạn nộp tiền trúng đấu giá chậm nhất trước ngày 30 tháng 12 năm 2025.

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 (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 Ủy ban nhân dân 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 giá tài sản. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai năm 2024 và 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 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 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 đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được 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 của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được 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 cho địa phương để quản lý theo quy định;
- Phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở;
- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân 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 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 Nghị định 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 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 tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

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

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền 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 Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 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, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá**

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng 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 Ủy ban nhân dân tỉnh 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 e khoản 9 Điều 4 của 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

**8. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện năng lực của nhà đầu tư và điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở<sup>11</sup>**

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

| Stt | Tiêu chí đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Thành phần hồ sơ                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (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>11</sup> Theo Văn bản số 3947/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Sở Xây dựng



| Stt | Tiêu chí đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Thành phần hồ sơ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|     | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | - 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.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2   | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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</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</li> </ul> |

| Stt | Tiêu chí đánh giá                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Thành phần hồ sơ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | (3)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|     | <p>của dự án đó.</p> <p>- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín 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>tín dụng (nếu có).</p> <p>- 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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Stt | Tiêu chí đánh giá                                                             | Thành phần hồ sơ                                                          |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| (1) | (2)                                                                           | (3)                                                                       |
|     | của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh. | tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng. |

## 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   | <p>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).</p> <p>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).</p> | 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

- Thẩm định, trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân 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 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá và quyết định giao 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;
- Chủ trì, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên 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;
- Thẩm định, trình Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định;
- Cử đại diện tham dự, giám sát phiên đấu giá quyền sử dụng đất;

## **3. Sở Xây dựng**

- Phối hợp thực hiện đánh giá điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai năm 2024 và các quy định pháp luật liên quan;
- Lập, trình thẩm định hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án theo quy định;
- 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 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 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 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 sử dụng 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.

### **6. Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên**

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Cổng 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 tỉnh Đồng Nai**

- 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá và 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;
- Phối hợp bàn giao đất trên thực địa và trao Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho người trúng đấu giá.

Trên đây là Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha)/.

***Nơi nhận:***

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để thẩm định);
- Các sở: Tài chính, Xây dựng, Tư pháp;
- Bộ chỉ huy quân sự tỉnh;
- Thuế tỉnh;
- UBND phường Trần Biên;
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (05b) TruongTT

**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Thanh Điền**