

Số: /PA-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày tháng năm

## PHƯƠNG ÁN

### Đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (2,1 ha) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai

Thực hiện Kế hoạch số 125/KH-UBND ngày 08 tháng 4 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (2,1 ha) tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung như sau:

#### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

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 Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

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 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu giá tài sản;

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 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 Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy

định tại Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 48/2017/TT-BTC ngày 15 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ tài chính trong hoạt động đấu giá tài sản;

Căn cứ Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thù lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản;

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 Quyết định số 56/2022/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về điều chỉnh, bổ sung bảng giá đất tỉnh Đồng Nai 5 năm, giai đoạn 2020-2024 tại Quyết định số 49/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, khu đất 21.727,8 m<sup>2</sup> có chức năng quy hoạch xây dựng là đất trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở;

Căn cứ Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 08 tháng 5 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu trung tâm

thương mại kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom;

Căn cứ Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

## **II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN**

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

#### **1.1. Vị trí**

Khu đất thuộc thửa đất số 01 và số 02, tờ bản đồ địa chính số 35 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường 29/4 (song hành Quốc lộ 1A), phía Nam giáp đường Hoàng Việt, phía Đông giáp đường 30/4, phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Cừ, thị trấn Trảng Bom.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 7046/2021, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 09 tháng 07 năm 2021.

#### **1.2. Diện tích, loại đất**

Khu đất có tổng diện tích là 21.727,8 m<sup>2</sup>. Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 14.418,0 m<sup>2</sup>, bao gồm: Đất ở tại đô thị (ODT) 9.862,0 m<sup>2</sup> và đất thương mại dịch vụ tại đô thị (TMD) 4.556,0 m<sup>2</sup>;
- Diện tích không đấu giá là 7.309,8 m<sup>2</sup>, thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật.

#### **1.3. Nguồn gốc**

Khu đất trước đây do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên và Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom quản lý sử dụng; được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 và Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai.

#### **1.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với đất (nếu có)**

##### **a) Hạ tầng kỹ thuật**

Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với 04 tuyến đường (gồm đường 29/4, đường Hoàng Việt, đường 30/4 và đường Nguyễn Văn Cừ).

##### **b) Tài sản gắn liền với đất**

Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Các công trình, tài sản này sẽ được xác định giá trị còn lại để đưa vào giá trị khởi điểm đấu giá khu đất. Bao

gồm:

- Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom, gồm: 01 nhà làm việc, 01 hội trường, nhà để xe, công tường rào và các công trình khác (sân đường nội bộ, hệ thống điện (không còn sử dụng), 01 giếng khoan, hệ thống cấp nước);

- Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom, gồm: Nhà số 1 (khu hiệu bộ), nhà số 2 (khu phòng học), nhà số 3 (phòng học thực hành), nhà số 4, nhà số 5 (căn tin), nhà số 7 (nhà bảo vệ), công tường rào, xưởng thực hành chế biến gỗ và các công trình khác (sân đường bộ, hệ thống điện chiếu sáng (không còn sử dụng), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống PCCC).

### 1.5. Thông tin quy hoạch

#### a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí khu đất có các chức năng quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông, đất khu vui chơi, giải trí công cộng và đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã;

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 3521/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

#### b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai thì các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, phân khu chức năng như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	Đất ở	9.862,0	45,4	≤ 90	03 - 04
2	Đất thương mại dịch vụ	4.556,0	21,0	≤ 75	05 - 06
3	Mặt cây xanh	496,0	2,3	≤ 05	≤ 01

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
4	Đất giao thông	6.611,8	30,4	-	-
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	202,0	0,9	≤ 40	≤ 01
<b>Tổng cộng:</b>		<b>21.727,8</b>	<b>100,0</b>		

- Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau:  $\geq 02$  m.

+ Công trình TMDV: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ  $\geq 06$  m.

- Phân khu chức năng:

+ Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: Tổng diện tích 9.862,0 m<sup>2</sup> chiếm tỷ lệ 45,4% diện tích đất toàn khu. Nhà ở được quy hoạch là loại hình nhà liên kế. Tổng số khoảng 116 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 80-170 m<sup>2</sup> (5,5x15 m; 6x14 m); được bố trí dọc trục chính của dự án, đường 29/4, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Hoàng Việt, đường 30/4;

+ Đất thương mại dịch vụ: Là loại hình công trình trung tâm thương mại - dịch vụ quy mô diện tích khoảng 4.556,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 21,0% diện tích đất toàn khu; bố trí trên tuyến trục chính của dự án kết nối với các khu vực lân cận đường 29/4, đường 30/4 và tiếp giáp với khu công viên cây xanh nội bộ của dự án;

+ Đất cây xanh, công viên: Quy mô diện tích 496,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 2,3% diện tích đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở, tạo ra không gian mở cho các hoạt động của người dân trong khu vực;

+ Đất giao thông: Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 6.611,8 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 30,4% diện tích đất toàn khu;

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 202,0 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,9% diện tích đất toàn khu.

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

- Đối với diện tích đất đầu giá là 14.418,0 m<sup>2</sup>:

+ Đối với diện tích 9.862,0 m<sup>2</sup> đất ở tại đô thị (ODT): Nhà nước giao đất có thu tiền theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. Cá nhân

nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở thì được sử dụng đất ổn định lâu dài.

+ Đối với diện tích 4.556,0 m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ tại đô thị (TMD): Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất;

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 7.309,8 m<sup>2</sup>: Nhà nước giao đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

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

Khoảng 03 tháng sau khi UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá khu đất.

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

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

- Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai;
- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai.

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

##### **a) Điều kiện chung**

- Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119, Điều 120 và bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai;

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của tổ chức thực hiện cuộc đấu giá, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá;

- Nộp tiền đặt trước bằng 20% tổng giá trị khu đất tính theo giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất;

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

##### **b) Điều kiện cụ thể**

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

- + Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai;
- + 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 kinh doanh bất động sản; 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 UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 597.661.355.073 đồng<sup>1</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;

+ Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

### **4.3. Người không được tham gia đấu giá**

Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản, gồm:

a) Người không có năng lực hành vi dân sự, người bị mất hoặc bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi hoặc người tại thời điểm đăng ký tham gia đấu giá không nhận thức, làm chủ được hành vi của mình;

b) Người làm việc trong tổ chức 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 cuộc đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

c) Người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

d) Cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người được chủ sở hữu tài sản ủy quyền xử lý tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản, người ký hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản, người có quyền quyết định bán tài sản của người khác theo quy định của pháp luật;

---

<sup>1</sup> Theo Văn bản số 2824/SXD-QLQHKT ngày 04 tháng 8 năm 2023 của Sở Xây dựng.

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

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

Dự kiến tổng chi phí thực hiện đấu giá khoảng 514.618.179 đồng, bao gồm:

STT	Nội dung thực hiện	Dự kiến chi phí (đồng)
(1)	(2)	(3)
1	Chi phí đo đạc, thu hồi khu đất:	50.000.000
2	Chi phí lập hồ sơ QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 <sup>2</sup>	305.528.179
3	Chi phí quản lý đất	50.000.000
4	Thuê đơn vị tổ chức cuộc đấu giá <sup>3</sup>	59.090.000
5	Chi phí khác	50.000.000
<b>Tổng cộng:</b>		<b>514.618.179</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 và các khoản thu khác

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

- Đất ở tại đô thị: Vị trí 1, đường 29 tháng 04 là 11.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; Vị trí 1, đường 30 tháng 04 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Nam Kỳ Khởi là 10.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; Vị trí 1, đường Nguyễn Văn Cừ là 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

- Đất thương mại dịch vụ: Vị trí 1, đường 29 tháng 04 là 7.700.000 đồng/m<sup>2</sup>; Vị trí 1, đường 30 tháng 04 đoạn từ Quốc lộ 1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa là 7.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; Vị trí 1, đường Nguyễn Văn Cừ là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Ước tính giá trị khu đất theo đoạn đường có mức giá cao nhất đối với từng lớp như sau:

<sup>2</sup> Theo Chứng thư thẩm định giá số 446/TĐG-CT ngày 07 tháng 03 năm 2019 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai và Văn bản số 1784/SXD-QLQHKT ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Sở Xây dựng

<sup>3</sup> Các chi phí được tính toán dự kiến theo quy định tại Thông tư số 108/2020/TT-BTC ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2017/TT-BTC ngày 12 tháng 5 năm 2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định khung thu lao dịch vụ đấu giá tài sản theo quy định tại Luật đấu giá tài sản thì mức tối đa thù lao dịch vụ đấu giá tài sản cho giá trị quyền sử dụng đất theo giá khởi điểm từ trên 100 tỷ đồng là: 59,09 triệu đồng + 1% trên phần chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất theo giá trúng đấu giá với giá khởi điểm, mức thù lao tối đa tương ứng từng khung giá trị tài sản theo giá khởi điểm không vượt quá 400 triệu đồng/01 hợp đồng



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)
<b>I</b>	<b>Đất ODT</b>	<b>9.862,0</b>			<b>93.081.620.000</b>
1	Theo đường 29/4				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	3.391,6	11.000.000	100%	37.307.600.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	3.767,7	11.000.000	80%	33.155.760.000
2	Theo đường 30/4 (đoạn từ QL.1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa)				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	1.304,6	10.000.000	100%	13.046.000.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	373,7	10.000.000	80%	2.989.600.000
3	Theo đường Nguyễn Văn Cừ				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	604,3	7.000.000	100%	4.230.100.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	420,1	7.000.000	80%	2.352.560.000
<b>II</b>	<b>Đất TMDV</b>	<b>4.556,0</b>			<b>34.273.876.000</b>
1	Theo đường 29/4				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	3.612,2	7.700.000	100%	27.813.940.000
	- Phạm vi từ mét 50 đến mét thứ 100	174,6	7.700.000	80%	1.075.536.000
2	Theo đường 30/4 (đoạn từ QL.1A đến đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa)				
	- Phạm vi từ ranh thửa đất đến mét thứ 50	769,2	7.000.000	100%	5.384.400.000
<b>Tổng cộng (I+II):</b>					<b>127.355.496.000</b>

Giá khởi điểm đấu giá thửa đất sẽ được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chính thức trên cơ sở áp dụng điểm d khoản 1 Điều 160 của Luật Đất đai.

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

- Dự kiến khoản tiền đặt trước là 127.355.496.000 đồng \* 20% = **25.471.099.200 đồng**. Khoản tiền đặt trước sẽ được xác định cụ thể sau khi UBND 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 và điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

c) Các khoản thu khác

Bao gồm:

- Tiền bán hồ sơ cho người đăng ký tham gia đấu giá;
- Các khoản thu khác theo quy định.

## 7. Các nội dung khác liên quan đến việc tổ chức đấu giá

### 7.1. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức đấu giá

Cuộc đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký 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 cuộc đấu giá;
- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

c) Phương thức đấu giá

Phương thức đấu giá theo phương thức trả giá lên.

d) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất, cụ thể:

STT	Giá khởi điểm đấu giá khu đất	Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm
(1)	(2)	(3)
1	Dưới 2 tỷ đồng	10%
2	Từ 2 tỷ đồng đến dưới 5 tỷ đồng	09%
3	Từ 5 tỷ đồng đến dưới 10 tỷ đồng	08%

<b>STT</b>	<b>Giá khởi điểm đấu giá khu đất</b>	<b>Bước giá tính theo tỷ lệ % giá khởi điểm</b>
<i>(1)</i>	<i>(2)</i>	<i>(3)</i>
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 thừa đất nêu trên.

## **7.3. Phương thức lựa chọn đơn vị thực hiện cuộc đấu giá**

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn đơn vị tổ chức cuộc đấu giá theo quy định của pháp luật về đấu thầu và đấu giá tài sản.

## **7.4. Thông báo công khai thông tin đấu giá quyền sử dụng đất**

Thực hiện niêm yết việc thông báo đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 35 của Luật Đấu giá tài sản.

Thực hiện công khai thông báo đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Điều 57 của Luật Đấu giá tài sản. 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 cuộc đấu giá**

Đơn vị tổ chức cuộc đấu giá có trách nhiệm thực hiện cuộc 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 cuộc đấu giá.

Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai có trách nhiệm cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá; phối hợp với đơn vị tổ chức cuộc đấu giá mời đại diện các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan đến tham dự, giám sát cuộc 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 (nếu có) theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;

- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (người trúng đấu giá chịu mọi chi phí đầu tư); sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao 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 khác 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, cụ thể như sau:

- Đã nộp tiền đặt trước nhưng không tham gia cuộc đấu giá, buổi công bố giá mà không thuộc trường hợp bất khả kháng;

- Bị truất quyền tham gia đấu giá do có hành vi vi phạm quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối ký biên bản đấu giá theo quy định tại khoản 3 Điều 44 của Luật Đấu giá tài sản;

- Rút lại giá đã trả hoặc giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của

Luật Đấu giá tài sản;

- Từ chối kết quả trúng đấu giá theo quy định tại Điều 51 của Luật Đấu giá tài sản;

- 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 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

### **7.8. Công nhận kết quả trúng đấu giá**

Việc công nhận kết quả trúng đấu giá thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 229 của Luật Đất đai và khoản 8 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Tài nguyên và Môi trường đề trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND tỉnh Đồng Nai ký ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đã bán đấu giá thành công để gửi cho Sở Tài nguyên và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

### **7.9. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của UBND tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất 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 theo thông báo của cơ quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày ban hành Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều

hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc;

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

### **7.10. 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**

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 229 của Luật Đất đai.

### **7.11. Hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá**

Kết quả đấu giá bị hủy trong các trường hợp được quy định tại Điều 72 của Luật Đấu giá tài sản.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Khi hết thời hạn nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Tài nguyên và Môi trường trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 của Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

Việc hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá sẽ bị xử lý vi phạm theo tiêu mục 7.7 mục 7 Phần II của Phương án này đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt.

## **III. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Sở Tài nguyên và Môi trường**

- Thẩm định, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá;
- Lập thủ tục xác định giá khởi điểm, trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá khởi điểm;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định đấu giá;
- Chủ trì hợp thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu

giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;

- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất và ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai cập nhật, chỉnh lý cơ sở dữ liệu đất đai, hồ sơ địa chính theo quy định;
- Ký hợp đồng thuê đất đối với trường hợp thuê đất;
- Chủ trì, phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, UBND thị trấn Trảng Bom 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 thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Chủ trì xác định giá trị tài sản công trên đất để tổng hợp chung vào giá trị khởi điểm đấu giá khu đất;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thu, nộp, sử dụng tiền thu được từ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định; phối hợp xử lý số tiền người trúng đấu giá đã nộp khi bị UBND tỉnh Đồng Nai hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

## **3. Sở Xây dựng**

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- 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 Kế hoạch và Đầu tư**

Phối hợp thực hiện thẩm định thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký

tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan.

### **5. Sở Tư pháp**

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất.

### **6. Cục Thuế**

- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá quyền sử dụng đất;
- Xác định nghĩa vụ tài chính và gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;
- Xác định số tiền phạt chậm nộp thuế theo quy định và gửi thông báo đến người trúng đấu giá (nếu có);
- Thông báo cho Sở Tài nguyên và Môi trường về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

### **7. UBND huyện Trảng Bom**

- Thông báo công khai về việc đấu giá quyền sử dụng đất trên Công thông tin điện tử của huyện, hệ thống truyền thanh và các hình thức khác trên địa bàn;
- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;
- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- Chỉ đạo UBND thị trấn Trảng Bom 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.

### **8. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai**

- Tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo phương án được phê duyệt;
- Tổng hợp hồ sơ chuyển Sở Tài nguyên và Môi trường để lập thủ tục trình UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá, phê duyệt giá khởi điểm, quyết định đấu giá, công nhận kết quả trúng đấu giá;
- Phối hợp thực hiện thẩm định điều kiện, năng lực người đăng ký tham gia đấu giá theo quy định của Luật Đất đai và các quy định pháp luật liên quan;



- Cử đại diện tham dự, giám sát cuộc đấu giá;
- 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./.

*(Phương án này thay thế phương án số 1007/PA-TTPTQĐ ngày 13 tháng 9 năm 2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai)*

**Nơi nhận:**

- UBND tỉnh (báo cáo);
- Các sở: TN&MT, KH&ĐT, Tài chính, Xây dựng, GTVT, Tư pháp;
- Cục Thuế;
- UBND huyện Trảng Bom;
- UBND thị trấn Trảng Bom;
- Phòng Đất đai;
- Phòng Quy hoạch;
- Lưu: VT, QLPTQĐ (05b). Mi

**GIÁM ĐỐC**

**Chu Tiến Dũng**