



Số: /SoXD-QLN&TTBĐS  
V/v hướng dẫn tiêu chí đánh giá và  
thành phần hồ sơ để chứng minh  
năng lực, kinh nghiệm trong việc  
phát triển dự án của tổ chức tham  
gia đấu giá quyền sử dụng đất

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

Kính gửi: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

Sở Xây dựng nhận được Văn bản số 1942/UBND-KTNS ngày 29/7/2025 của UBND tỉnh về việc tổ chức xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá quyền sử dụng đất; Văn bản số 241/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 29/7/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh về việc tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án để lựa chọn người đủ điều kiện tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc. Qua xem xét, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

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

Việc xác định tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện năng lực của nhà đầu tư theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15; Điều 5 và Điều 6 Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ	Ghi chú
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 pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã; doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.</p>	<p>- 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> <p>- Trường hợp nhà đầu tư liên danh: Thỏa thuận liên danh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của từng thành viên trong liên</p>	

		<p>danh; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án.</p>	
2	<p>Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền</p>	<p>Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư</p>	
3	<p>Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp.</li> <li>- Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó.</li> <li>- Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín 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.</li> </ul>	<p>Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư</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</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</p>	

	<p>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 bằng tổng vốn chủ sở hữu của các thành viên liên danh, từng thành viên liên danh phải đáp ứng yêu cầu tương ứng với phần góp vốn chủ sở hữu theo thỏa thuận liên danh.</p>	<p>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>	
5	<p>Phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư.</p> <p>Trường hợp liên danh, vốn huy động của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh.</p>	<p>Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng</p>	

## II. Về điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá

### 1. Đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở

Tại khoản 12 Điều 2 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định: “12. *Dự án đầu tư xây dựng nhà ở là tập hợp đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để tiến hành hoạt động xây dựng mới, xây dựng lại, cải tạo hoặc sửa chữa nhà ở, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở trên một địa điểm nhất định trong thời hạn và chi phí xác định.*”.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 thì hình thức phát triển nhà ở theo dự án gồm: (1) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở độc lập hoặc 01 cụm công trình nhà ở; (2) Dự án đầu tư xây dựng 01 công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp hoặc 01 cụm công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp; (3) Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở đồng bộ việc xây dựng nhà ở với công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình khác phục vụ nhu cầu ở; (4) Dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu nhà ở để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở; (5) Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị có nhà ở; (6) Dự án sử dụng đất kết hợp đa mục đích mà có dành diện tích đất trong dự án để xây dựng nhà ở.

Tại khoản 2 Điều 35 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở, trong đó có điều kiện quy định tại điểm c khoản này: “c) *Có năng lực, kinh nghiệm để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật.*”.

Tại khoản 1 Điều 36 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 quy định: “1. *Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại phải là doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đáp ứng điều kiện quy định tại điểm a và điểm c khoản 2 Điều 35 của*

*Luật này và thuộc một trong các trường hợp quy định tại khoản 2 hoặc khoản 3 Điều này.”.*

Tại khoản 2 Điều 5 Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29/5/2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội quy định tiêu chí ưu tiên giao chủ đầu tư đối với trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên, trong đó có tiêu chí tại điểm b khoản này: “*b) Tiêu chí về kinh nghiệm: ưu tiên nhà đầu tư có kinh nghiệm đã làm chủ đầu tư, hoàn thành số lượng dự án đầu tư xây dựng nhà ở nhiều hơn, với quy mô sử dụng đất, tổng mức đầu tư tương đương hoặc lớn hơn. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của nhà đầu tư do liên danh đề xuất làm chủ đầu tư;*”.

Căn cứ các quy định nêu trên, việc đánh giá điều kiện về kinh nghiệm để làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nhà ở thương mại) không được pháp luật về nhà ở quy định cụ thể về tiêu chí, chỉ quy định tiêu chí ưu tiên về kinh nghiệm trong việc giao chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội (không qua đấu thầu) trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên tham gia. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ có quy định tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất vận dụng các quy định nêu trên để quy định tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá dự án đầu tư xây dựng nhà ở như sau:

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

## **2. Đối với dự án bất động sản khác không phải là dự án đầu tư xây dựng nhà ở:**

Tại khoản 3 Điều 3 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 quy định  
 “3. Dự án bất động sản là dự án đầu tư xây dựng công trình để kinh doanh nhà ở,

*công trình xây dựng, quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận theo quy định của pháp luật, bao gồm: dự án đầu tư xây dựng nhà ở; dự án đầu tư xây dựng khu đô thị; dự án đầu tư xây dựng khu dân cư nông thôn; dự án đầu tư xây dựng công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú, công nghiệp và công trình xây dựng có công năng phục vụ hỗn hợp; dự án đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật; dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu công nghệ cao.”.*

Pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện hành không quy định điều kiện về kinh nghiệm để làm chủ đầu tư dự án bất động sản nói chung cũng như dự án bất động sản khác không phải là dự án đầu tư xây dựng nhà ở như: giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú...

Tuy nhiên, tại khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai số 31/2024/QH15 quy định các điều kiện của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, trong đó có điều kiện quy định tại điểm b khoản 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;*”. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 46 Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ có quy định tiêu chuẩn đánh giá về kinh nghiệm của nhà đầu tư tham gia đấu thầu dự án đầu tư có sử dụng đất. Do đó, Sở Xây dựng đề xuất vận dụng các quy định nêu trên để quy định tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá dự án bất động sản khác không phải là dự án đầu tư xây dựng nhà ở (*giáo dục, y tế, thể thao, văn hóa, văn phòng, thương mại, dịch vụ, du lịch, lưu trú...*) như sau:

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

Ngoài đề xuất tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện kinh nghiệm của tổ chức tham gia đấu giá nêu trên, đề nghị Trung tâm Phát

triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lấy ý kiến Sở Tài chính, Sở Nông nghiệp và Môi trường theo chỉ đạo của UBND tỉnh tại Văn bản số 1942/UBND-KTNS ngày 29/7/2025 để tổng hợp, xem xét theo đúng quy định.

Trên đây là ý kiến của Sở Xây dựng về hướng dẫn tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất, đề nghị Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổng hợp, thực hiện theo quy định./.

***Nơi nhận:***

- Như trên;
- UBND tỉnh (thay b/c);
- Các Sở: TC, NN&MT;
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLN&TTBDS.(Tạo)

**KT.GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Đỗ Thành Phương**