



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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI	
ĐẾN SỐ:	54.56
Ngày:	04/6/2025
Chuyển:	
Số và ký hiệu HS:	

Số: 43.1/25/TB-ĐG

Đồng Nai, ngày 02 tháng 06 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẦU GIÁ TÀI SẢN

Căn cứ Phụ lục Hợp đồng dịch vụ đầu giá tài sản số 43.1/25/PLHĐDV-DGTS.ĐN ngày 02/6/2025 giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam.

Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam tổ chức đầu giá tài sản với các nội dung sau:

1. Người có tài sản đầu giá: Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ: Số 98, đường Hà Huy Giáp, phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Tổ chức đầu giá tài sản: Công ty Đầu giá Hợp danh Đông Nam

- Trụ sở: 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi nhánh Đồng Nai: số 124/137 đường Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

3. Tài sản đầu giá: “Quyền sử dụng đất thửa đất số 167, tờ bản đồ địa chính số 25 phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”. Cụ thể như sau:

- **Vị trí:** Thửa đất số 167, tờ bản đồ địa chính số 25, phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai thuộc Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông, Tây và Bắc tiếp giáp đường giao thông;

- Phía Nam tiếp giáp khu đất của Công ty Cổ phần Dầu khí Hồng Hà. Vị trí, ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 257/2024, tỷ lệ 1:2.000 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác nhận ngày 31 tháng 01 năm 2024.

- **Nguồn gốc:** Thửa đất được UBND tỉnh Đồng Nai thu hồi của Công ty TNHH MTV Sản xuất King Minh và giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác (tại Quyết định số 4486/QĐ-UBND ngày 18 tháng 12 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai).

- Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích thửa đất là 20.163,0 m² Trong đó:

- Diện tích đầu giá: 20.163,0 m² đất cụm công nghiệp (SKN);

- Diện tích không đấu giá: 0,0 m².

- Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật:

- Hiện trạng: Đất trống, không có tài sản gắn liền với đất.

- Hạ tầng kỹ thuật: Thửa đất nằm trong khu vực đã được đầu tư hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết được duyệt, tiếp giáp với đường giao thông nội bộ Cụm công nghiệp Gốm Tân Hạnh, kết nối với đường Phạm Văn Diêu.

- 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 thành phố Biên Hòa tỷ lệ 1/10.000 được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai thì vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch đất cụm công nghiệp;

- Kế hoạch sử dụng đất: Thửa đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Biên Hòa được phê duyệt tại Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch xây dựng Theo Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Gốm sứ Tân Hạnh được phê duyệt tại Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2002 của UBND tỉnh Đồng Nai, thửa đất có chức năng quy hoạch là đất công nghiệp'.

Các chỉ tiêu quy hoạch gồm:

- Mật độ xây dựng : 45-55%.

- Tầng cao xây dựng: Chiều cao không quy định, phụ thuộc vào nhu cầu sản xuất. 1.6. Ngành nghề thu hút đầu tư Theo Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai, ngành nghề thu hút đầu tư tại Cụm công nghiệp Gốm Tân Hạnh là chuyên ngành gốm sứ mỹ nghệ.

- Hình thức cho thuê đất và thời hạn thuê đất:

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;

4. Giá khởi điểm, tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá

- Giá khởi điểm của tài sản đấu giá là **49.326.043.800 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi chín triệu, ba trăm hai mươi sáu triệu, không trăm bốn mươi ba nghìn, tám trăm đồng).

- Bước giá là **2.466.302.190 đồng** (Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm sáu mươi sáu triệu, ba trăm lẻ hai nghìn, một trăm chín mươi đồng).

- Tiền đặt trước: **9.865.208.760 đồng** (Bằng chữ: Chín tỷ, tám trăm sáu mươi lăm triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, bảy trăm sáu mươi đồng).

- Tiền mua hồ sơ cho người tham gia đấu giá: **1.000.000 đồng/hồ sơ** (Bằng chữ: Một triệu đồng trên một hồ sơ).

Người đăng ký tham gia đấu giá mua hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam, địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

5. Thời hạn và địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá

- Thời hạn tham khảo hồ sơ: từ 04/6/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm tham khảo hồ sơ đấu giá:

+ Tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam, địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

6. Thời hạn, đơn vị bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ mời tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá

- Thời hạn bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: từ 07 giờ 30 phút ngày 04/6/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

- Địa điểm, cách thức bán hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá, đăng ký tham gia đấu giá: Người đăng ký tham gia đấu giá liên hệ trực tiếp tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam, địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh và tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai để đăng ký tham gia đấu giá.

7. Thời hạn, địa điểm xem tài sản

- Thời gian: từ 07 giờ 30 phút ngày 04/6/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 25/6/2025 (trong giờ hành chính các ngày làm việc theo quy định).

Địa điểm xem tài sản: Tại thực địa khu đất (phường Tân Hạnh, thành phố Biên Hòa tỉnh Đồng Nai).

*** Lưu ý:** Người tham gia đấu giá nộp hai bộ hồ sơ được niêm phong cho tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

8. Thời hạn nộp tiền đặt trước



- Thời gian: từ 07 giờ 30 phút ngày 07/7/2025 đến 17 giờ 00 phút ngày 09/7/2025.
- Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:
 - + Tên tài khoản: Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam
 - + Số tài khoản: 7500000000003133 mở tại Ngân hàng hợp tác xã Việt Nam - chi nhánh Đồng Nai (Coopbank).

Nội dung: ***“Tên khách hàng đăng ký tham gia”*** nộp tiền đặt trước ***“QSDĐ tại phường Tân Hạnh thửa đất 167, tờ bản đồ 25 Hợp đồng 43.1/25 ĐN”***

Lưu ý: Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì khoản tiền đặt trước hợp lệ phải được **“PHÁT SINH CÓ”** trong tài khoản Ngân hàng của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam đã cung cấp cho Người đăng ký tham gia đấu giá đến 17 giờ 00 phút ngày 09/7/2025. Phí chuyển khoản tiền đặt trước (nếu có) do Người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

9. Hình thức đấu giá, phương thức đấu giá

- Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, số vòng bỏ phiếu tối đa là 05 vòng.
- Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

10. Thời gian, địa điểm tổ chức phiên đấu giá

- **Thời gian:** vào lúc **13 giờ 30 phút ngày 11/7/2025.**
- **Địa điểm:** Tại trụ sở của Sở Tài chính.

Địa chỉ: số 312 (số 42 cũ), đường Cách Mạng Tháng 8, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

11. Điều kiện đăng ký, nộp tiền tham gia đấu giá tài sản: Các đối tượng được đăng ký tham gia đấu giá khi có đủ điều kiện sau:

a) Điều kiện chung

- Tổ chức kinh tế, cá nhân 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 phiếu 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 (điểm c khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP);

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

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có giấy tờ nhân thân rõ ràng. Nếu đại diện (hoặc ủy quyền) cho tổ chức, cá nhân để tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền hợp lệ hoặc giấy tờ chứng minh quyền đại diện hợp pháp cho tổ chức tham gia đấu giá.

- Tổ chức, cá nhân cử đại diện tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm về ủy quyền cho người đại diện thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền, phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp trúng đấu giá nhận tài sản hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm quy chế đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có phiếu đăng ký tham gia đấu giá (phiếu do tổ chức hành nghề đấu giá phát hành) cùng bản sao y các giấy tờ liên quan: CCCD/CC/CMND người đại diện pháp luật của tổ chức (đối với tổ chức kinh tế), CCCD/CC/CMND cá nhân, CCCD/CC/CMND người được ủy quyền (nếu có), giấy phép kinh doanh (photo công chứng) và đem theo bản chính để đối chiếu. Nộp tiền mua hồ sơ bằng tiền mặt tại Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam và nộp tiền đặt trước vào tài khoản của Công ty Đấu giá Hợp danh Đông Nam theo Thông báo đấu giá tài sản.

- Người tham gia đấu giá cam kết đã đọc kỹ và hiểu các nội dung của phương án đấu giá, thông báo đấu giá tài sản, quy chế cuộc đấu giá và đã khảo sát vị trí, địa điểm khu đất, hiểu rõ về tài sản đấu giá, để tránh trường hợp khiếu nại về sau.

b) Điều kiện cụ thể

- Tổ chức kinh tế 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;

+ Có ngành nghề kinh doanh (ngành nghề kinh doanh bất động sản) phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (khoản 1 Điều 9 Luật kinh doanh Bất động sản);

+ 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 (điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản).

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng



đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước (điểm c khoản 2 Điều 122 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 quyền sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP);

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật (điểm d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP) và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024;

+ 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 (tương đương **34.479.929.326 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá $\times 20\%$):

$[20\% \times (49.326.043.800 \text{ đồng} + 123.073.602.830 \text{ đồng})]$

• Tổng mức đầu tư xây dựng theo Văn bản số 754/SXD-QLQHKT ngày 6 tháng 3 năm 2024 của Sở Xây dựng: **123.073.602.830 đồng**.

• Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 970/QĐ-UBND ngày 26 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: **49.326.043.800 đồng**.

(Nộp kèm: Báo cáo tài chính 2 năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc xác nhận của cơ quan thuế (trường hợp đối với Tập đoàn Tổng Công ty tham gia đấu giá thì nộp báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ); Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì ngân hàng xác nhận số tiền góp vốn thực tế của các thành viên).

- 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.

Người tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

*** Lưu ý:**

- 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;

- Thực hiện các thủ tục thành lập cụm công nghiệp và các thủ tục đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư);

- Thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp theo quy định tại Điều 19 của Nghị định số 32/2024/NĐ-CP;

- Cần biết thêm chi tiết liên hệ:

+ Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam:

Địa chỉ:

+ Tại Trụ sở Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam, địa chỉ: số 56 Hiền Vương, phường Phú Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh;

+ Tại Công ty Đấu giá hợp danh Đông Nam - Chi nhánh Đồng Nai, địa chỉ: 124/137 Bùi Trọng Nghĩa, khu phố 2, phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Số điện thoại: 0251.6513.502.

Nơi nhận:

- Tổ chức, cá nhân có nhu cầu;
- TTPTQĐ tỉnh Đồng Nai (niêm yết);
- UBND phường Tân Hạnh (niêm yết);
- Lưu VT

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Duy Khánh