

SỞ TƯ PHÁP TỈNH ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM DỊCH VỤ
ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

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

Số: 96 /QC-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 22 tháng 7 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch khoảng 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ)

Căn cứ Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024 và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành liên quan đến đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc thực hiện dịch vụ đấu giá tài sản số 81/2025/HĐNT-ĐGTS ngày 21 tháng 7 năm 2025 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai,

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ban hành Quy chế cuộc đấu giá tài sản với các nội dung sau:

Điều 1. Thông tin đơn vị có tài sản đấu giá, tổ chức hành nghề đấu giá và phạm vi áp dụng:

1. Tên, địa chỉ đơn vị có tài sản đấu giá:

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.684284.

2. Tên, địa chỉ tổ chức hành nghề đấu giá:

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 1^B đường 30/4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.917445.

3. Phạm vi áp dụng:

Quy chế này quy định về nguyên tắc, trình tự, thủ tục áp dụng tại phiên đấu giá tài sản do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai dự kiến tổ chức từ lúc 8 giờ 00 phút ngày 22/8/2025.

Cán bộ, viên chức và Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai; đơn vị có tài sản đấu giá; khách hàng tham gia đấu giá mua tài sản; đại diện các tổ chức, cá nhân được mời tham dự phiên

đấu giá và những người có liên quan đến việc đấu giá tài sản có trách nhiệm thực hiện Quy chế này.

Điều 2. Thông tin về tài sản đấu giá:

1. Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất tại khu đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch khoảng 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

2. Danh mục vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá:

2.1. Vị trí khu đất:

Khu đất tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- + Phía Đông: giáp đất cao su, kế đến là Đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu;
- + Phía Tây : giáp với Đường Quốc lộ 51A và đường Lê Duẩn;
- + Phía Nam : giáp với Đường Vũ Hồng Phô và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc : giáp với Đường Long Đức - Lộc An và khu dân cư hiện hữu;

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6175/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 15/7/2025.

2.2. Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 772.835,2 m² (trong đó, diện tích Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao quản lý theo Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 và Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai là 755.519m²), trong đó:

a) *Diện tích đất đấu giá* : 379.082,3 m², bao gồm:

- Đất ở tại nông thôn : 288.699,6 m²;
- Đất công trình giáo dục : 25.466,0 m²;
- Đất văn hóa : 2.084,6 m²;
- Đất y tế : 1.414,9 m²;
- Đất thương mại dịch vụ : 4.024,6 m²;
- Đất khu dịch vụ đô thị : 57.392,6 m²;

b) *Diện tích không đấu giá* : 393.752,9 m², bao gồm:

- Diện tích đất trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 3.740,5 m²;

- Diện tích đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 287,2 m²;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở): 143.112,1 m²;

- Đất giao thông : 210.180,2 m²;

+ Đường giao thông Vũ Hồng Phô (đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô: 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 11.299,6 m²;

+ Đất giao thông khu ở : 198.880,6 m²;

- Đất hạ tầng kỹ thuật : 36.432,9 m²;

+ Trạm xử lý nước thải : 4.586,9 m²;

+ Đất bãi đỗ xe : 5.823,9 m²;

+ Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành (nằm ngoài diện tích giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý) : 16.101,7 m²;

+ Đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy: 9.920,4 m².

2.3. Nguồn gốc:

Khu đất được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018, Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh.

2.4. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật và tài sản gắn liền với đất:

- Hiện trạng: Đất trống.

- Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với Đường liên xã Long Đức - Lộc An và Quốc lộ 51 đoạn qua xã Long Đức, đường Lê Duẩn, đường Vũ Hồng Phô.

2.5. Thông tin quy hoạch:

- Quy hoạch sử dụng đất:

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Quy hoạch xây dựng:

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

2.6. Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội:



Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án khu đất đầu giá 77,28ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cũ (nay là xã Bình An) theo Văn bản số 7471/UBND-KTN ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định pháp luật

2.7. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đầu giá là 379.082,3 m²:

+ Đối với diện tích 288.699,6 m² đất ở tại nông thôn (ONT): 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, nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Đối với diện tích 28.965,5 m² đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất giáo dục 25.466,0 m², đất văn hóa 2.084,6 m² và đất y tế 1.414,9 m²), đất khu dịch vụ đô thị 57.392,6 m² và đất thương mại dịch vụ 4.024,6 m²: 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 thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

- Đối với phần diện tích đất không đầu giá 393.752,9 m², trong đó:

+ Diện tích 143.151,3 m² đất cây xanh¹ sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở); diện tích 210.180,2 m² đất giao thông (trong đó: diện tích đất 11.299,6 m² đường giao thông Vũ Hồng Phô nằm trong ranh khu đất² và diện tích 198.880,6 m² đất giao thông khu ở); diện tích 20.331,2 m² đất hạ tầng kỹ thuật (trong đó: Diện tích 4.586,9 m² đất Trạm xử lý nước thải; Diện tích 5.823,9 m² đất bãi đỗ xe; diện tích 9.920,4 m² đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy): 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 Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này). Sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

+ Diện tích đất 3.740,5 m² trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý); diện tích 287,2 m² đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m²

¹ Bao gồm: Diện tích 39,2 m² đất do UBND xã Bình An quản lý chưa giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (quy hoạch đất cây xanh) và diện tích 143.112,1 m² đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị).

² Đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô là 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chưa được giao quản lý.

đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý): Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tiếp tục quản lý đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao và bàn giao lại cho chủ đầu tư khi thực hiện dự án theo định.

+ Diện tích 16.101,7 m² đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành (nằm ngoài diện tích giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý): Người trúng đấu giá có trách nhiệm cải tạo cảnh quan trên bề mặt diện tích đất có tuyến ống cấp nước theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

3. Hồ sơ pháp lý liên quan tài sản đấu giá:

- Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành (nay là xã Bình An) để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

- Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, tỉnh Đồng Nai);

- Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá do Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai cung cấp.

Điều 3. Giá khởi điểm, bước giá, tiền đặt trước, tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá:

1. Giá khởi điểm: 4.755.248.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, bảy trăm năm mươi lăm tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu đồng)

2. Bước giá: 47.552.480.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng)

3. Tiền đặt trước: 951.049.600.000 đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng)

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 7 giờ 30 phút ngày 23/7/2025 đến trước 17 giờ 00 phút ngày 21/8/2025.

* **Lưu ý:** Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai đến trước 17 giờ 00 phút ngày 21/8/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai
- Số tài khoản: 5900201018996
- Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Agribank Đồng Nai)

Nội dung: **Tên [tổ chức/cá nhân] nộp tiền đặt trước quyền sử dụng đất khu đất 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai.**

4. Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000 đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng/Một hồ sơ)

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ngay khi mua hồ sơ. Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền hồ sơ trong bất kỳ trường hợp nào.

Tiền bán hồ sơ nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai
- Số tài khoản: 5900201018986
- Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Agribank Đồng Nai)

Nội dung: **Tên [tổ chức/cá nhân] nộp tiền hồ sơ quyền sử dụng đất khu đất 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai.**

* **Lưu ý:**

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản

đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá hoặc từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Điều 4. Đối tượng và điều kiện được tham gia đấu giá:

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.

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 phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng 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 do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phát hành, kèm theo 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 và tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

- 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, 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;
+ 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 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; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư dự án (tương đương **2.241.392.542.886 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá $\times 15\%$):

$[15\% \times (10.187.368.952.574 \text{ đồng} + 4.755.248.000.000 \text{ đồng})]$

- Tổng mức đầu tư xây dựng theo Văn bản số 329/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng: **10.187.368.952.574** đồng.

- Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: **4.755.248.000.000** đồng.

(Nộp kèm:

- Báo cáo tài chính 02 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;

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.)

- 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, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá đúng thời hạn theo quy định nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

*** Lưu ý:**

- Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê 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 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;

- Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt (người trúng đấu giá chịu mọi chi phí đầu tư); sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý theo quy định;

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh và chịu mọi chi phí đầu tư đối với phần diện tích tiếp giáp đường Quốc lộ 51B;

- Cải tạo cảnh quan trên bề mặt phần diện tích đất đường ống cấp nước theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; có giải pháp thi công để không ảnh hưởng đến hoạt động của tuyến ống nước;

- 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;

- Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội theo nội dung tại tiểu mục 1.6 mục 1 phần II của Phương án đấu giá được phê duyệt kèm theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh.

- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

c) Người không được tham gia đấu giá:

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản 2016 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 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;

- 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.

Điều 5. Hồ sơ mời tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai);

- Quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá tài sản;

- Hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai cung cấp.

Người đăng ký tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế này cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai);

- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân, giấy phép đăng ký kinh doanh. Các giấy tờ này phải là bản sao y;

- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. Giấy ủy quyền được lập phải có xác nhận theo quy định của pháp luật.

- Giấy tờ chứng minh đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá hoặc văn bản của cơ quan có thẩm quyền xác nhận đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá quy định tại Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các quy định khác có liên quan (nếu có).

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ đã được niêm phong cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trong thời gian quy định.

Điều 6. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Từ 7 giờ 00 phút ngày 23/7/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 07/8/2025 (*Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ theo quy định*) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (*Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai*)

Điều 7. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05 ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời gian xét điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 09/8/2025 đến ngày 15/8/2025.**

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời**



gian thông báo người đủ điều kiện tham gia đấu giá: Chậm nhất ngày 19/8/2025.

Điều 8. Thời gian, địa điểm xem tài sản đấu giá:

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 23/7/2025 đến 15 giờ 00 phút ngày 07/8/2025 (*Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ theo quy định*)

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

Người tham gia đấu giá khi xem tài sản đấu giá và hồ sơ pháp lý tài liệu liên quan đến tài sản, nếu có thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai trước ngày mở phiên đấu giá 05 (năm) ngày làm việc. Nếu không có thắc mắc, khiếu nại thì người tham gia đấu giá chấp nhận những thông tin liên quan đến tài sản đấu giá. Mọi thắc mắc khiếu nại về thông tin liên quan tài sản đấu giá trong phiên đấu giá hoặc sau khi phiên đấu giá kết thúc sẽ không được giải quyết.

Điều 9. Hình thức, phương thức đấu giá và bước giá:

1. Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá, số vòng bỏ phiếu trả giá tối đa là 05 vòng.

2. Phương thức đấu giá: Trả giá lên.

3. Bước giá: 47.552.480.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

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

- Thời gian: Từ lúc 8 giờ 00 phút ngày 22/8/2025.

- Địa điểm: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai 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.

Điều 11. Nội quy phòng đấu giá:

- Người tham gia đấu giá là người có tên trong danh sách đủ điều kiện tham gia đấu giá đã được cơ quan có thẩm quyền xét duyệt, được phát số vào phòng đấu giá và được trực tiếp trả giá.

- Tại phiên đấu giá tổ chức, cá nhân được cử một (01) người tham gia đấu giá và có mặt trước giờ phiên đấu giá diễn ra 15 phút.

- Khi đến tham dự phiên đấu giá, người tham gia đấu giá phải mang theo bản chính Căn cước công dân/Căn cước/Hộ chiếu/Định danh cá nhân, giấy ủy quyền (nếu có), chứng từ nộp tiền hồ sơ, tiền đặt trước và phải xuất trình cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai điểm danh, kiểm tra tư cách người tham gia đấu giá.

- Người tham gia đấu giá phải có mặt tại phiên đấu giá đúng ngày, giờ, địa điểm đã được thông báo. Trường hợp Đấu giá viên kết thúc điểm danh mà người tham gia đấu giá không có mặt được xem là không tham dự phiên đấu giá và không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định điểm a khoản 6 Điều 39 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- Người không đăng ký tham gia đấu giá, người không đủ điều kiện tham gia đấu giá, người không có nhiệm vụ liên quan, trẻ em, người dưới 16 tuổi không được vào tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá tài sản phải ăn mặc gọn gàng, tươm tất; thái độ lịch sự, nghiêm túc; không gây ồn ào, không nói chuyện, không trao đổi với người tham gia đấu giá khác tại phiên đấu giá;

- Người tham gia đấu giá không hút thuốc; không sử dụng điện thoại di động hoặc bất kỳ phương tiện truyền thông nào trong phòng đấu giá; Người tham gia đấu giá không được chụp ảnh, ghi hình trong phòng đấu giá; Không tự ý rời khỏi phòng đấu giá nếu chưa có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá không sử dụng bia, rượu và các chất kích thích khi đến tham gia đấu giá. Nghiêm cấm mang đến khu vực đấu giá vũ khí, hung khí, chất nổ, chất cháy, chất độc,....

- Người tham gia đấu giá phải tuân thủ, chấp hành tuyệt đối sự điều hành, hướng dẫn của Đấu giá viên; chỉ được phép có ý kiến khi có sự đồng ý của Đấu giá viên;

- Người tham gia đấu giá tài sản không chấp hành các quy định về đấu giá, nội quy, Quy chế cuộc đấu giá và sự điều hành của Đấu giá viên được coi hành vi cản trở, gây rối tại phiên đấu giá và sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 5 Điều 9 và khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Điều 12. Trình tự tiến hành phiên đấu giá và cách thức thực hiện trả giá:

1. Đấu giá viên điều hành phiên đấu giá theo trình tự sau đây:

- Giới thiệu bản thân, người giúp việc; công bố danh sách người tham gia đấu giá và điểm danh để xác định người tham gia đấu giá.

- Đọc Quy chế cuộc đấu giá.

- Giới thiệu từng tài sản đấu giá.
- Nhắc lại mức giá khởi điểm theo của từng tài sản đấu giá.
- Thông báo bước giá và khoảng thời gian tối đa giữa các lần trả giá (10 phút); yêu cầu đối với phiếu trả giá hợp lệ, thời gian để thực hiện việc ghi phiếu cho mỗi vòng trả giá.

- Phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá.
- Hướng dẫn cách trả giá và trả lời câu hỏi của người tham gia đấu giá.
- Điều hành việc trả giá và công bố kết quả.

2. Cách thức thực hiện trả giá:

- Người tham gia đấu giá và được xác định đủ điều kiện tham gia đấu giá sẽ được vào phòng đấu giá để tham dự phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được phát số.

- Phiếu trả giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phát hành có đóng dấu treo và phát cho người tham gia đấu giá trả giá tại phiên đấu giá.

- Người tham gia đấu giá được phát một tờ phiếu trả giá, ghi giá muốn trả vào phiếu của mình. Hết thời gian ghi phiếu, người tham gia đấu giá trực tiếp bỏ phiếu vào thùng phiếu. Sau khi đã bỏ phiếu trả giá, người tham gia đấu giá không được lấy lại với bất kỳ lý do gì.

- Thời gian thực hiện viết và bỏ phiếu trả giá tối đa 10 (mười) phút. Người tham gia đấu giá bỏ phiếu trả giá sau thời gian quy định này thì không được bỏ phiếu trả giá vào thùng phiếu và được xem là không hợp lệ và không được xét kết quả trả giá.

- Tại mỗi vòng đấu giá mọi tổ chức, cá nhân tham gia đấu giá chỉ có 01 (một) phiếu trả giá và chỉ được trả giá một 01 (một) lần tại từng vòng đấu giá và không hạn chế mức giá trả tối đa.

a) Cách ghi phiếu trả giá:

- Người tham gia đấu giá điền đầy đủ thông tin vào phiếu trả giá, viết giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, ký và ghi rõ họ và tên vào tờ phiếu trả giá.

- Giá trả để mua tài sản phải ghi bằng số và bằng chữ rõ ràng, dễ đọc, dễ hiểu. Phiếu trả giá không được viết hai màu mực, không được viết bút chì hoặc mực đỏ, phải còn nguyên vẹn, không tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

b) Cách thức đấu giá:

Người tham gia đấu giá ghi giá trả theo quy định cụ thể của từng vòng:

❖ **Vòng 1:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của tài sản đấu giá.

- Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình, ký ghi rõ họ tên.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm.

- Người tham gia đấu giá thực hiện trả giá và bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng 1 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

❖ **Vòng 2:** Đấu giá viên nhắc lại giá khởi điểm của vòng 2 là giá cao nhất đã trả ở vòng 1.

- Thư ký tiến hành phát phiếu trả giá vòng 2 cho người tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá ghi giá muốn trả vào phiếu của mình, ký ghi rõ họ tên.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm cộng thêm bước giá **47.552.480.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Người tham gia đấu giá thực hiện trả giá và bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; đấu giá viên kiểm đếm và công bố số phiếu phát ra, số phiếu thu về, số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả của từng phiếu trả giá, giá trả cao nhất với sự giám sát của ít nhất một người tham gia đấu giá.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng 2 và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo. Giá khởi điểm của vòng đấu giá tiếp theo là giá cao nhất đã trả ở vòng đấu giá trước liền kề.

❖ **Vòng n (với n từ 3 - 4):** Giá khởi điểm của vòng n là giá cao nhất đã trả ở vòng liền kề trước đó, cách trả giá tương tự vòng liền kề trước đó.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm cộng thêm bước giá **47.552.480.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả theo quy định pháp luật.

- Đấu giá viên công bố giá cao nhất đã trả của vòng n và đề nghị người tham gia đấu giá tiếp tục trả giá cho vòng tiếp theo.

❖ **Vòng 5:** Giá khởi điểm của vòng 5 là giá cao nhất đã trả ở vòng 4, cách trả giá tương tự vòng liền kề trước đó.

- Giá trả tối thiểu phải bằng giá khởi điểm cộng thêm bước giá **47.552.480.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*).

- Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất vòng 05 và công bố người đó là người trúng đấu giá.

Kết thúc phiên đấu giá, Đấu giá viên đọc lại Biên bản đấu giá và mời những người tham gia ký vào Biên bản đấu giá. Đấu giá viên công bố phiên đấu giá kết thúc.

* Giải đáp thắc mắc của những người tham gia đấu giá.

Điều 13. Phiếu trả giá hợp lệ, phiếu trả giá không hợp lệ:

1. Phiếu trả giá hợp lệ:

- Là phiếu do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phát hành có đóng dấu treo;

- Phiếu trả giá được bỏ trực tiếp vào thùng phiếu trong thời gian quy định;

- Có đầy đủ thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ, chữ ký và ghi rõ họ tên trong tờ phiếu trả giá.

- Phiếu trả giá không viết hai màu mực, không viết bút chì hoặc mực đỏ, còn nguyên vẹn, không tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

- Có giá trả phù hợp theo quy định.

* **Lưu ý:** Trường hợp trong phiếu trả giá, giá viết bằng số không thống nhất với giá viết bằng chữ thì giá viết bằng chữ được lấy để xét giá.

2. Phiếu trả giá không hợp lệ:

- Là phiếu trả giá không theo mẫu và không có dấu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai;

- Không được bỏ phiếu trả giá trực tiếp vào thùng phiếu trong thời gian quy định;

- Không có một trong các thông tin giá trả bằng số, giá trả bằng chữ và chữ ký, họ tên của người tham gia đấu giá trong tờ phiếu trả giá;

- Phiếu trả giá viết hai màu mực, viết bút chì hoặc mực đỏ, không còn nguyên vẹn, bị tẩy xóa phần ghi giá trả bằng số và bằng chữ.

- Giá trả dưới giá khởi điểm, không tuân thủ quy định về bước giá.

* **Lưu ý:** Phiếu không hợp lệ thì không được xét kết quả trả giá.

Điều 14. Công bố người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá là người có phiếu trả giá hợp lệ, giá trả cao nhất đối với tài sản tham gia đấu giá.

Đấu giá viên công bố người trả giá cao nhất và công bố người đó là người trúng đấu giá. Người trúng đấu giá được coi như chấp nhận giao kết hợp đồng mua bán tài sản đấu giá kể từ thời điểm đấu giá viên công bố người trúng đấu giá. Kể từ thời điểm này, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

Trường hợp có từ hai người trở lên cùng trả mức giá cao nhất, đấu giá viên tổ chức đấu giá tiếp giữa những người cùng trả giá cao nhất để chọn ra người trúng đấu giá. Nếu trong số những người có giá trả cao nhất có người tiếp tục trả giá thì đấu giá viên phát phiếu trả giá cho người đó; đấu giá viên công bố người đó là người trúng đấu giá nếu người đó có giá trả cao hơn. Nếu tất cả người có giá trả cao nhất không đồng ý đấu giá tiếp thì đấu giá viên tổ chức bốc thăm để chọn ra người trúng đấu giá.

Điều 15. Trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá:

Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có một người trả giá cao nhất và ít nhất bằng giá khởi điểm thì tài sản được bán cho người đó, trừ tài sản mà pháp luật áp dụng đối với tài sản đó quy định không đấu giá trong trường hợp chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá, một người tham gia đấu giá, một người trả giá.

Việc đấu giá tài sản chỉ được tiến hành sau khi đã thực hiện đầy đủ trình tự, thủ tục đấu giá tài sản theo quy định của Luật này và không có khiếu nại liên quan đến trình tự, thủ tục cho đến ngày tổ chức phiên đấu giá.

Điều 16. Rút lại giá đã trả:

Tại phiên đấu giá, nếu người đã trả giá cao nhất rút lại giá đã trả trước khi đấu giá viên công bố người trúng đấu giá thì phiên đấu giá vẫn tiếp tục và bắt đầu từ mức giá của người trả giá liền kề trước đó. Nếu không có người trả giá tiếp, Đấu giá viên công bố đấu giá không thành.

Người rút lại giá đã trả sẽ bị truất quyền tham dự phiên đấu giá, không được trả giá. Người rút lại giá đã trả không được nhận lại khoản tiền đặt trước.

Điều 17. Từ chối kết quả đấu giá:

Sau khi đấu giá viên điều hành phiên đấu giá đã công bố người trúng đấu giá mà tại phiên đấu giá người này từ chối kết quả trúng đấu giá thì người trả giá liền kề là người trúng đấu giá, nếu giá liền kề đó cộng với khoản tiền đặt trước ít nhất bằng giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá và người trả giá liền kề chấp nhận mua tài sản đấu giá.

Trường hợp giá liền kề cộng với khoản tiền đặt trước nhỏ hơn giá đã trả của người từ chối kết quả trúng đấu giá hoặc người trả giá liền kề không chấp nhận mua tài sản đấu giá thì phiên đấu giá không thành.

Điều 18. Các trường hợp vi phạm bị truất quyền tham gia đấu giá:

Truất quyền tham dự phiên đấu giá của người tham gia đấu giá có các hành vi sau:

- Cung cấp thông tin, tài liệu sai sự thật; sử dụng giấy tờ giả mạo để đăng ký tham gia đấu giá, tham dự phiên đấu giá;
- Thông đồng, móc nối với đấu giá viên, tổ chức hành nghề đấu giá tài sản, người có tài sản đấu giá, người tham gia đấu giá khác, cá nhân, tổ chức khác để dìm giá, nâng giá, làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- Cản trở hoạt động đấu giá tài sản; gây rối, mất trật tự tại phiên đấu giá;
- Đe dọa, cưỡng ép đấu giá viên, người tham gia đấu giá khác nhằm làm sai lệch kết quả đấu giá tài sản;
- 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;
- Tham dự 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;
- Tham dự 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;
- Người rút lại giá đã trả hoặc rút lại giá đã chấp nhận theo quy định tại Điều 50 của Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024;
- Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của luật có liên quan.

Điều 19. Các trường hợp vi phạm không được nhận lại tiền đặt trước:

Người tham gia đấu giá không được nhận lại tiền đặt trước trong các trường hợp sau đây:

- 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024;

Tiền đặt trước quy định tại Điều này được xử lý theo quy định của pháp luật, sau khi trừ chi phí đấu giá tài sản.

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá, Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai cung cấp trước khi đăng ký. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ với Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

Nhằm tránh mất thời gian, ảnh hưởng đến phiên đấu giá, người điều hành phiên đấu giá sẽ không giải quyết các vấn đề được quy định tại hồ sơ cung cấp cho người tham gia đấu giá, không trả lời các câu hỏi trùng lặp. Thời gian dành cho giải đáp những câu hỏi liên quan đến phiên đấu giá không quá 30 phút.

Điều 20. Công nhận kết quả trúng đấu giá:

Việc công nhận kết quả trúng đấu giá thực hiện theo 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 Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai để 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 để gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Thời gian nộp tiền sử dụng đất 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, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá, khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để đảm bảo 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 thông báo của cơ



quan thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai trình 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;

- Cơ quan thuế thông báo cho Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc người trúng đấu giá đã hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuế đất.

Điều 22. Ban hành Quyết định giao đất, cho thuê đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và ban giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai 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.

Điều 23. 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 2016 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.

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 Nông nghiệp 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 đấu giá kèm theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Điều 24. Trách nhiệm về chất lượng tài sản:

Tài sản được tổ chức đấu giá theo đúng cơ sở thực tế hiện trạng mà người tham gia đấu giá trực tiếp xem tài sản tại nơi có tài sản hiện hữu do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý.

Điều 25. Điều khoản thi hành:

Quy chế này có hiệu lực kể từ ngày ký và chỉ áp dụng cho tài sản đấu giá nêu trên, mọi bổ sung, thay đổi trong Quy chế này phải thực hiện bằng văn bản.

Đề nghị người tham gia đấu giá tìm hiểu kỹ về hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và hiện trạng diện tích và mục đích sử dụng đất để tránh trường hợp khiếu nại về tài sản.

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ các nội dung trong Quy chế này trước khi tham gia đấu giá.

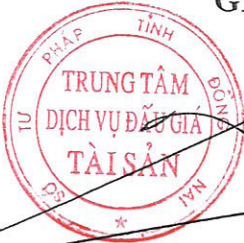
Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo quy định Luật đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024 và các quy định pháp luật khác liên quan.

*** Lưu ý:** Quy chế cuộc đấu giá này thay cho thư mời tham dự phiên đấu giá./

Nơi nhận:

- Niêm yết, thông báo công khai theo quy định;
- UBND tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Sở Tư pháp (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Xây dựng (để biết);
- Sở Tài chính (để biết);
- Thuế tỉnh Đồng Nai (để biết);
- UBND xã Bình An (niêm yết);
- Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai (niêm yết và phối hợp thực hiện);
- Người tham gia đấu giá (để biết thực hiện);
- Lưu: VT, NV.

GIÁM ĐỐC




[Handwritten signature]

Phan Thị Xuân Đào