

Số: 152 /QC-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 09 tháng 10 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai

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 dịch vụ đấu giá tài sản số 125/2025/HĐ.DVĐGTS ngày 09 tháng 10 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 Bàng, 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 Bàng, 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 cuộc 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 vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 14/11/2025.

Cán bộ, viên chức và Đấu giá viên điều hành cuộc 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 khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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 thực hiện Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (thị trấn Gia Ray, xã Xuân Hiệp, xã Suối Cát, xã Xuân Thọ và xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc cũ), có vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp rừng phòng hộ núi Chứa Chan, kết nối Khu du lịch núi Chứa Chan hiện hữu thông qua các tuyến đường mòn leo núi.
- Phía Tây giáp tuyến đường quanh núi Chứa Chan (theo quy hoạch) và các tuyến đường kết nối đường ĐT.763.
- Phía Đông giáp rừng phòng hộ núi Chứa Chan, kết nối với tuyến đường ĐT.766 thông qua các tuyến đường mòn leo núi.
- Phía Đông Nam giáp tuyến đường quanh núi Chứa Chan (hiện hữu).

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể thửa đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6199/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 16/7/2025.

2.2. Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích khu đất là 1.068.493,7m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 925.222,4m² đất thương mại dịch vụ (TMD);
- Diện tích không đấu giá: 143.271,3m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).

2.3. Hình thức sử dụng và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với phần diện tích đất đấu giá (925.222,4m² đất thương mại dịch vụ): 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 không đấu giá (143.271,3m² thuộc quy hoạch đất giao thông): Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư tuyến đường giao thông đối ngoại theo tiêu chuẩn quy định và bàn giao cho địa phương quản lý.

2.4. Nguồn gốc:

Khu đất do UBND thị trấn Gia Ray và UBND các xã: Xuân Hiệp, Suối Cát, Xuân Thọ và Xuân Trường, huyện Xuân Lộc cũ quản lý (nay là xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai), được thu hồi và 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 1960/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

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

Hiện trạng thửa đất chủ yếu đất trống, có một số cây trồng trên đất.

Hạ tầng kỹ thuật, trên thửa đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Về giao thông kết nối, khu đất tiếp giáp và kết nối tuyến đường quanh núi Chứa Chan (hiện hữu).

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Theo Văn bản số 5711/SNNMT-QHKS ngày 30/6/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Về Kế hoạch sử dụng đất năm 2025: Thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 125 của Luật Đất đai (đấu giá khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai, không phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện).

b) Quy hoạch khác:

Theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03/7/2024 của Thủ tướng Chính phủ: khu đất nằm trong danh mục phương án phát triển các khu, điểm du lịch tỉnh Đồng Nai.

Theo Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05/6/2019 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: vị trí khu đất là khu vực phát triển du lịch.

Theo Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của UBND tỉnh, các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng: 25%;
- Tầng cao xây dựng: 9 tầng;
- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ: 0 m.

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

- Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03/3/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh Núi Chứa Chan đến năm 2030;

- Quyết định số 1888/QĐ-UBND ngày 11/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư;

- Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 13/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý tại các xã: Xuân Hiệp, Xuân Trường, Xuân Thọ, Suối Cát và thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 10/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất cụ thể làm khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1497/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 5565/UBND-KTN ngày 17/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý nội dung thực hiện trồng rừng thay thế trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan;

- Văn bản số 5665/UBND-KTN ngày 18/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan;

- Văn bản số 3916/SoNNMT-CCKL ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xử lý trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan;

- Văn bản số 1845/SoNNMT-ĐĐ ngày 01/8/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc tiêu chí đánh giá năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án khu du lịch sinh thái kết hợp nghỉ dưỡng núi Chúa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 5137/SoNNMT-ĐĐ ngày 26/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc triển khai thực hiện chỉ đạo của Chủ tịch UBND tỉnh tại Thông báo số 241/TBUBND ngày 25/9/2025;

- Văn bản số 532/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 28/3/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin quy hoạch xây dựng, dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng các khu đất tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất năm 2025;

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6199/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 16/7/2025;

- Quyết định số 193/QĐ-TTPTQĐ ngày 06/10/2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Dự toán chi phí tổ chức đấu giá tài sản Quyền sử dụng đất khu đất dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chúa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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 (làm tròn số): 2.678.691.884.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm chín mươi một triệu, tám trăm tám mươi bốn nghìn đồng)

2. Bước giá (1% giá khởi điểm theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai): 26.786.918.840 đồng (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)

*** Việc áp dụng bước giá:** Bước giá được áp dụng từ vòng thứ hai trở đi.

3. Tiền đặt trước: 535.738.376.800 đồng (Bằng chữ: Năm trăm ba mươi lăm tỷ, bảy trăm ba mươi tám triệu, ba trăm bảy mươi sáu nghìn, tám trăm đồng)

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 7 giờ 00 phút ngày 10/10/2025 đến trước 17 giờ 00 phút ngày 12/11/2025 (Trong giờ hành chính)

*** 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 12/11/2025.

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 Dự án Núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, 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 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 Dự án Núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, 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 cuộc 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;
- Cá nhân trong nước (không bao gồm người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân của Việt Nam) theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

2.1. Điều kiện chung:

- Thuộc đối tượng được Nhà nước cho thuê đất theo quy định tại 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; kèm theo các giấy tờ liên quan: CCCD/CC người đại diện pháp luật của tổ chức (đối với tổ chức kinh tế), CCCD/CC cá nhân, CCCD/CC người được ủy quyền (nếu có), giấy phép kinh doanh (photo công chứng) hoặc đem theo bản chính để đối chiếu.

- Nộp tiền mua hồ sơ và nộp 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 phải có giấy tờ tùy thân rõ ràng và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. 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 nội dung 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 hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm quy chế đấu giá.

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản¹.

- 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, các hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai cung cấp 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.

2.2. Điều kiện cụ thể:

¹ Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

- 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, cụ thể như sau:
 - Thuộc đối tượng theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Quy chế này;
 - Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai 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 (*Tham chiếu nội dung theo Văn bản số 1845/SoNNMT-ĐĐ ngày 01/8/2025; Văn bản số 5137/SoNNMT-ĐĐ ngày 26/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3077/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 30/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*)
 - + 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 (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 đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án kinh doanh bất động sản khác²; 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 **2.827.639.785.268** đồng. Trong đó: Tổng vốn đầu tư dự án bao gồm giá khởi điểm đấu giá và dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng; giá khởi điểm đấu giá là **2.678.691.884.000** đồng³; dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng **16.172.240.017.784** đồng⁴. Cách tính như sau: $(2.678.691.884.000 \text{ đồng} + 16.172.240.017.784 \text{ đồng}) \times 15\% = 2.827.639.785.268 \text{ đồng}$).

(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 (*Tham chiếu nội dung theo Văn bản số 1845/SoNNMT-ĐĐ ngày 01/8/2025; Văn bản số 5137/SoNNMT-ĐĐ ngày 26/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3077/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 30/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai*)

² Theo điểm d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

³ Theo Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 03/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

⁴ Theo Văn bản số 532/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 28 tháng 3 năm 2025 của Sở Xây dựng.

- 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.

(Nộp kèm: Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (Tham chiếu nội dung theo Văn bản số 1845/SoNNMT-ĐĐ ngày 01/8/2025; Văn bản số 5137/SoNNMT-ĐĐ ngày 26/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3077/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 30/9/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai))

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 tại Quy chế này.

3. Người không được tham gia đấu giá:

a) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15), gồm:

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

- Người làm việc trong tổ chức hành nghề đấu giá tài sản thực hiện cuộc đấu giá; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của đấu giá viên điều hành phiên đấu giá; người trực tiếp giám định, định giá tài sản; cha, mẹ, vợ, chồng, con, anh ruột, chị ruột, em ruột của người trực tiếp giám định, định giá tài sản;

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

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

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

b) Người không được tham gia đấu giá được quy định tại khoản 5 Điều 9 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15), gồm:

- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp vợ, chồng, anh ruột, chị ruột, em ruột cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó⁵;
- Cá nhân, tổ chức không được tham gia phiên đấu giá trong trường hợp công ty mẹ, công ty con, các doanh nghiệp mà cá nhân, tổ chức hoặc nhóm cá nhân, tổ chức có khả năng chi phối hoạt động của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp cũng là người tham gia đấu giá đối với tài sản đó⁶.

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 pháp lý 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 đăng ký tham gia đấu giá 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);
- Bản sao có chứng thực một trong các giấy tờ sau: Hộ chiếu/CCCD/Thẻ Căn cước nếu người đăng ký tham gia đấu giá là cá nhân.
- Bản sao có chứng thực Giấy phép kinh doanh và Hộ chiếu/CCCD/Thẻ Căn cước của người đại diện theo pháp luật và người được ủy quyền (nếu có) nếu người đăng ký tham gia đấu giá là tổ chức. 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 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số

⁵ Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

⁶ Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND 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 bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá; cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

1. Thời gian, địa điểm bán hồ sơ mời tham gia đấu giá; tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá:

Từ 7 giờ 00 phút ngày 10/10/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 29/10/2025 (Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật) 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)

2. Cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

- Cá nhân, tổ chức đăng ký tham gia đấu giá thông qua việc nộp hồ sơ tham gia đấu giá hợp lệ và tiền đặt trước cho Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

- Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ được niêm phong cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trong thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký tham gia đấu giá. Người tham gia đấu giá phải trực tiếp đi đăng ký tại địa điểm đăng ký. Nếu người khác đi đăng ký thay phải có văn bản ủy quyền theo quy định của pháp luật.

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá chịu trách nhiệm về thành phần hồ sơ đã được niêm phong của mình.

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

1. Tổ chức xét duyệt:

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 phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 tỉnh Đồng Nai 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 31/10/2025 đến ngày 06/11/2025.**

2. Thông báo kết quả xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

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 10/11/2025.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 00 phút ngày 10/10/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 29/10/2025 (Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

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 (1% giá khởi điểm theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai): 26.786.918.840 đồng (Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)

*** Việc áp dụng bước giá:** Bước giá được áp dụng từ vòng thứ hai trở đi.

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

- Thời gian: Vào lúc 9 giờ 00 phút ngày 14/11/2025 (Thứ sáu)

- 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 cuộc 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 do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai ban hành, được phát sổ vào phòng đấu giá và được trực tiếp trả giá.

- Tại cuộc 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 cuộc 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 (được sửa đổi, bổ sung năm 2024).

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 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 tài sản đấu giá.
- Nhắc lại mức giá khởi điểm theo của 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.
- Người tham gia đấu giá muốn trả giá ở vòng đấu giá tiếp theo phải tham gia trả giá ở vòng đấu giá trước liền kề.
- Người có phiếu trả giá không hợp lệ hoặc không trả giá ở vòng đấu giá trước thì không được tham gia đấu giá ở những vòng đấu giá tiếp theo.
- 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 01 (một) lần tại từng vòng đấu giá và không hạn chế mức giá trả tối đa.

- Trường hợp khách hàng không có nhu cầu tiếp tục trả giá thì ghi vào phần giá trả: “*Không có nhu cầu tiếp tục trả giá thêm*”.

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 **26.786.918.840 đồng** (*Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi 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 **26.786.918.840** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi 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 **26.786.918.840** đồng (*Bằng chữ: Hai mươi sáu tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, chín trăm mười tám nghìn, tám trăm bốn mươi 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 trả giá 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 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 mức giá trả phù hợp theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Quy chế này.

* **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:

Trường hợp giá trả không đáp ứng đủ điều kiện khoản 1 Điều 13 của Quy chế này thì giá trả được xem như không hợp lệ.

* **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.

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.

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.

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

Căn cứ khoản 6, Điều 125 Luật đất đai năm 2024 quy định các trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất không thành: *“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”*.

* **Ghi chú:** Theo Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai, phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký đủ điều kiện tham gia 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;
- 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:

1. 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.

2. Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư, quyền khai thác khoáng sản vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền trúng đấu giá dẫn đến quyết định công nhận kết quả đấu giá bị hủy, tùy theo tính chất, mức độ vi phạm thì bị cấm tham gia đấu giá đối với loại tài sản đó theo Khoản 1 Điều 25 và Điều 26 của Nghị định 172/2024/NĐ-CP, cụ thể như sau:

- Cấm tham gia đấu giá từ 02 năm đến 05 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền trúng đấu giá;
- Cấm tham gia đấu giá từ 06 tháng đến 03 năm đối với trường hợp người trúng đấu giá nộp không đầy đủ tiền trúng đấu giá;
- Thời hiệu xử lý vi phạm đối với người trúng đấu giá quy định tại Điều 25 của Nghị định số 172/2024/NĐ-CP là 01 năm kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá.

Điều 20. 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 Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.
- Chủ tịch 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 Nông nghiệp và Môi trường, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế và người trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 21. Quyền và nghĩa vụ của người trúng đấu giá:

Người trúng đấu giá có các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 48 của Luật Đấu giá tài sản (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15) và các quy định pháp luật khác liên quan.

1. 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.

2. Người trúng đấu giá có các nghĩa vụ sau đây:

- Ký biên bản đấu giá;
- Nộp 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;
- Đầu tư tuyến đường giao thông đối ngoại và bàn giao cho địa phương quản lý theo nội dung tại điểm b mục 2 Phần II của Phương án này được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025;
- Có giải pháp thi công công trình, hoạt động kinh doanh không ảnh hưởng đến cảnh quan di tích, môi trường rừng, bề mặt địa hình, địa mạo;
- Không làm thay đổi, biến dạng lớn địa hình tự nhiên núi Chứa Chan; không triển khai các hoạt động khai thác khoáng sản;
- Không liên danh, liên kết với tổ chức, cá nhân nước ngoài (kể cả Việt Kiều) để thực hiện dự án;
- Liên hệ Bộ Chỉ huy Quân sự tỉnh Đồng Nai để phối hợp hỗ trợ xây dựng các công trình phục vụ mục đích quốc phòng tại khu vực đỉnh núi;

- Liên hệ UBND xã Xuân Lộc để hoàn trả kinh phí khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án;

- Nộp tiền trồng rừng thay thế theo Văn bản số 5565/UBND-KTN ngày 17/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý nội dung thực hiện trồng rừng thay thế trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện dự án du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, Văn bản số 5665/UBND-KTN ngày 18/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận việc chuyển mục đích sử dụng đất rừng phòng hộ để thực hiện dự án du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan và Văn bản số 3916/SoNNMT-CCKL ngày 09/9/2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường về việc xử lý trồng rừng thay thế khi chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác để thực hiện Dự án Du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan (số tiền **25.942.080.149** đồng);

- Lập thủ tục chuyển mục đích sử dụng rừng sang mục đích khác theo quy định tại Điều 42 của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 24 Điều 1 của Nghị định số 91/2024/NĐ-CP).

- Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Điều 22. Thời gian nộp tiền sử dụng đất khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Việc nộp tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP, cụ thể:

- Trong thời hạn không quá 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp 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 thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế, hoàn thành trước ngày 20 tháng 12 năm 2025;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước và tiền lãi (nếu có) được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tài chính của người sử dụng đất. Trường hợp người trúng đấu giá không nộp tiền hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm d mục 7 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 thì sau thời hạn phải hoàn thành việc nộp tiền ghi trong phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được phê duyệt, cơ quan thuế có trách

nhiệm thông báo đến Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, người trúng đấu giá không được nhận lại tiền đặt cọc. Đối với trường hợp người trúng đấu giá đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

Điều 23. 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 thuê đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường thực hiện các thủ tục về cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá theo quy định tại khoản 5 Điều 229 của Luật Đất đai.

Điều 24. 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 (được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 37/2024/QH15).

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và điểm e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư: Khi hết thời hạn nộp tiền thuê đất theo quy định tại điểm d mục 7 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025 mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Chủ tịch 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 e khoản 9 Điều 4 của Nghị định số 226/2025/NĐ-CP.

Việc hủy kết quả đấu giá, quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá sẽ bị xử lý vi phạm theo tiêu mục 8.7 mục 8 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17/7/2025 và số 1469/QĐ-UBND ngày 02/10/2025.

Điều 25. Chịu rủi ro và bất khả kháng:

- Người có tài sản đấu giá chịu rủi ro đối với tài sản đấu giá cho đến khi tài sản được bàn giao cho người trúng đấu giá, người trúng đấu giá chịu rủi ro kể từ khi nhận tài sản đấu giá.

- Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai không chịu trách nhiệm về bất cứ rủi ro nào xảy ra đối với tài sản đấu giá.

- Cuộc đấu giá này không thể thực hiện được do các trường hợp bất khả kháng như có yêu cầu ngưng mở cuộc đấu giá hoặc hủy bỏ kết quả đấu giá thành của cơ quan chức năng, bên thuê yêu cầu hoãn đấu giá có lý do chính đáng và được chủ sở hữu tài sản chấp thuận, thì các chủ sở hữu tài sản, bên tổ chức đấu giá và khách hàng tham gia đấu giá phải thực hiện theo, các vấn đề có liên quan được phục hồi về nguyên trạng và các bên không phải bồi thường thiệt hại cho nhau.

Điều 26. 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.

Người tham gia đấu giá có trách nhiệm nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và hiện trạng diện tích và mục đích sử dụng đất, Quy chế cuộc đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai cung cấp trước khi đăng ký để tránh trường hợp khiếu nại về tài sản. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

Ngoài các quy định nêu tại Quy chế này các bên tham gia tuân thủ theo quy định Luật đấu giá tài sản năm 2016 (được sửa đổi, bổ sung 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 Xuân Lộc (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



Phan Thị Xuân Đào