

Số: 173 /TB-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 14 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, 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;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 134/2025/HĐ.DVĐGTS ngày 14 tháng 11 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,

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 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.

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH ĐỒNG NAI

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

I. Thông tin về tài sản đấu giá:

1. Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, 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 gồm thửa đất số 1 và thửa đất số 2, tờ bản đồ địa chính số 35 xã Trảng Bom (tờ bản đồ số 35 thị trấn Trảng Bom cũ, huyện Trảng Bom), tỉnh Đồng

Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường 29/4 (song hành Quốc lộ 1A);
- Phía Nam giáp đường Hoàng Việt;
- Phía Đông giáp đường 30/4;
- Phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Cừ.

Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 7046/2021, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 09/7/2021.

2.2. Diện tích, loại đất:

Khu đất có tổng diện tích là 21.727,8 m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 14.418,0 m², bao gồm:
 - + Đất ở: 9.862,0 m²;
 - + Đất thương mại dịch vụ: 4.556,0 m²;
- Diện tích không đấu giá là 7.309,8 m², trong đó: thuộc quy hoạch đất giao thông (6.611,8 m²), đất cây xanh (496,0 m²) và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (202,0 m²).

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

- Đối với diện tích đất đấu giá là 14.418,0 m²:
 - + Đối với diện tích 9.862,0 m² đất ở: 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 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 4.556,0 m² 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 đất không đấu giá 7.309,8 m²: 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 được duyệt (người trúng đấu giá chịu mọi chi phí đầu tư) và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

2.4. Nguồn gốc:

Khu đất trước đây do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên và Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) quản lý sử dụng; được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 09/5/2018, Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

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

a) Tài sản gắn liền với đất:

Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản gắn liền với đất bán theo Quyết định số 175/QĐ-TTPTQĐ ngày 30/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, với số tiền là **7.222.008.465** đồng (*Bằng chữ: Bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, không trăm linh tám nghìn, bốn trăm sáu mươi lăm đồng*)

* **Lưu ý:** Đối với giá trị tài sản gắn liền với đất, người được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 7 Điều 37 của Nghị định số 186/2025/NĐ-CP.

b) Hạ tầng kỹ thuật:

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

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

b) Quy hoạch xây dựng:

Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom) được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19/4/2021.

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

- Quyết định số 1568/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1569/QĐ-UBND ngày 09/5/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất do Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom đang quản lý, sử dụng tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom), tỉnh Đồng Nai;

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

- Quyết định số 968/QĐ-UBND ngày 08/5/2023 của UBND tỉnh Đồng Nai về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu trung tâm thương mại kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom (nay là xã Trảng Bom);

- Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về chuyển giao công tác quản lý đất các khu đất, thửa đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 14/7/2025;

- Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2598/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

- Văn bản số 6379/UBND-KTNS ngày 30/9/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc xử lý tài sản gắn liền với đất tại các khu đất, thửa đất đã giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý để đưa ra đấu giá quyền sử dụng đất;

- Quyết định số 175/QĐ-TTPTQĐ ngày 30/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất thuộc khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (khu đất Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom và Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom cũ);

- Văn bản số 1293/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc phối hợp cung cấp tổng mức đầu tư đối với các khu đất đấu giá theo Kế hoạch số 79/KH-UBND ngày 05/3/2025 của UBND tỉnh;

- Văn bản số 981/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 31/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về hướng dẫn tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 7046/2021 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 09/7/2021.

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

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

1. Giá khởi điểm: 218.336.086.939 đồng (Bằng chữ: Hai trăm mười tám tỷ, ba trăm ba mươi sáu triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn, chín trăm ba mươi chín đồng)

2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 43.667.217.387 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, sáu trăm sáu mươi bảy triệu, hai trăm mười bảy nghìn, ba trăm tám mươi bảy đồng)

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 7 giờ 00 phút ngày 17/11/2025 đến trước 17 giờ 00 phút ngày 16/12/2025 (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 16/12/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai**
- Số tài khoản: **6811666666**
- Mở tại: **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Vietcombank Đồng Nai)**

* **Nội dung:** [Tên tổ chức, cá nhân] nộp tiền đặt trước quyền sử dụng đất khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá 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 mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

T
UNC
VU
T
TINH
S

*** 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.

III. 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 năm 2024;

- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;

- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

2.1. 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 năm 2024;

- 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:

- 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 năm 2024²;

+ Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá;

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về 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 khác³; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án (tương đương **161.395.902.187 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng dự kiến cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá x 20%), cụ thể:

¹ Theo điểm d1 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

² Khoản 3 Điều 125 Luật Đất đai quy định:

“ 3. Tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất trong các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều này phải có đủ các điều kiện sau đây:

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật này;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật này đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư; có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án;

c) Điều kiện khác theo quy định pháp luật về đấu giá tài sản.

³ Theo điểm đ khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

$[20\% \times (588.643.424.000 \text{ đồng} + 218.336.086.939 \text{ đồng})] = 161.395.902.187 \text{ đồng}$, trong đó:

- Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng theo Văn bản số 1293/SoXD-QLHD&VLXD ngày 28/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai: **588.643.424.000** đồng;

- Giá khởi điểm tài sản đấu giá xác định theo Quyết định số 2597/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai: **218.336.086.939** 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 năm 2024;

+ 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 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 năm 2016 được 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 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 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024, 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 đó⁴;

- 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 đó⁵.

IV. 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 mua 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.

⁴ Theo điểm d2 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

⁵ Theo điểm d3 khoản 5 Điều 9 Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

- 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 phương án đấu giá được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 và Quyết định số 1641/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 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.

V. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, 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 tham khảo hồ sơ, 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 17/11/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 02/12/2025 (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.

VI. 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 04/12/2025 đến ngày 10/12/2025.**

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 12/12/2025.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 00 phút ngày 17/11/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 02/12/2025 *(Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)*
- Địa điểm: Tại thực địa khu đất trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở (khoảng 2,1 ha) tại xã Trảng Bom, 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 07 (bảy) 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.

VIII. 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 (2% giá khởi điểm theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai): 4.366.721.738 đồng (Bằng chữ: Bốn tỷ, ba trăm sáu mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, bảy trăm ba mươi tám đồng)

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

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

- Thời gian: Từ lúc 13 giờ 30 phút ngày 18/12/2025 *(Thứ năm)*

- 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.

+ Yêu cầu cụ thể:

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.

*** Lưu ý:** Thông báo đấu giá tài sản 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);
- Công an tỉnh Đồng Nai (để biết);
- 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 Trảng Bom (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