

Số: 169 /TB-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 14 tháng 11 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với khu đất Dự án Khu đô thị -
thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha,
phường Trần Biên, 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 130 /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 Trần 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 Trần 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 đối với khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch
vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, 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 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) có diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Nam: giáp Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1);
- Phía Tây Bắc: giáp sông Đồng Nai;
- Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu;
- Phía Đông Bắc: giáp khu quy hoạch khu Trung tâm Chính trị - Hành chính (khu vực 2).

Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 9212/2025, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 31/10/2025.

2.2. Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý theo Quyết định số 3825/QĐ-UBND và Quyết định số 2491/QĐ-UBND là 496.250,1 m².

Tổng diện tích lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 516.502,0 m². Trong đó:

- a) Diện tích đất đấu giá: 214.768,0 m², bao gồm:
 - Đất ở: 166.505,0 m²;
 - Đất thương mại dịch vụ: 4.209,0 m²;
 - Đất văn hóa: 8.266,0 m²;
 - Đất y tế: 501,0 m²;
 - Đất giáo dục: 35.287,0 m².
- b) Diện tích không đấu giá: 301.734,0 m², bao gồm:
 - Đất giao thông: 222.696,0 m²;
 - Đất cây xanh sử dụng công cộng: 44.141,0 m² (bao gồm Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 9.068,6 m²);
 - Đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: 4.104,0 m²;
 - Đất mặt nước: 15.957,0 m²;
 - Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 2.965,0 m²;
 - Đất công trình dịch vụ: 11.871,0 m² (bao gồm khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 11.183,3 m² và diện tích 687,7 m² thuộc chỉ giới đường đỏ của đường song hành Quốc lộ 1 theo QHPK mở rộng).

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

- a) Đối với diện tích đất đấu giá là 214.768,0 m²:
 - Đối với diện tích 166.505,0 m² đất công trình nhà 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 sử dụng đất ở, 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 48.263,0 m² đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất văn hóa 8.266,0 m²; đất y tế 501,0 m²; đất công trình giáo dục 35.287,0 m², đất thương mại dịch vụ 4.209,0 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.

b) Đối với phần diện tích đất không đấu giá 301.734,0 m²:

- Đất giao thông diện tích 222.696,0 m²; đất cây xanh sử dụng công cộng, diện tích 44.141,0 m² (trong đó, bao gồm diện tích 9.068,6 m² thuộc Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng và nằm ngoài ranh giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý); đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật diện tích 7.069,0 m²; đất mặt nước diện tích 15.957,0 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 quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này) và bàn giao lại cho địa phương quản lý;

- Phần diện tích đất công trình dịch vụ 11.871,0 m² (nằm ngoài ranh giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, bao gồm: khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng diện tích 11.183,3 m² và diện tích 687,7 m² thuộc chỉ giới đường đỏ của đường song hành Xa lộ Hà Nội theo quy hoạch phân khu mở rộng). Người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

2.4. Nguồn gốc:

Khu đất được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác theo Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai và Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 03/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai.

2.5. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật:

a) Hiện trạng

- Đối với phần diện tích đấu giá: Tồn tại tài sản, công trình của Công ty Cổ phần Tổng công ty Vĩnh Phú và Trung tâm Kỹ thuật Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng 3 đang thực hiện tháo dỡ di dời (đã hoàn thành việc bồi thường, hỗ trợ theo quy định);

- Đối với phần diện tích không đấu giá: Tồn tại tòa nhà Sonadezi và Công

TI
UNQ
H VU
TÀI
TINH
25

viên Lam Sơn (giữ nguyên hiện trạng); một phần tuyến đường Lê Văn Duyệt và đường song hành Xa lộ Hà Nội hiện hữu (người trúng đấu giá thực hiện cải tạo, chỉnh trang theo đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

b) Hạ tầng kỹ thuật

Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật (trừ một phần đường song hành Xa lộ Hà Nội và đường Lê Văn Duyệt hiện hữu). Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với đường song hành Xa lộ Hà Nội và đường Lê Văn Duyệt, đường Trần Quốc Toàn hiện hữu.

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) Quy hoạch sử dụng đất

Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa (cũ) được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11/01/2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 11/8/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí khu đất có các chức năng quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) tại phường Trảng Biên được phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 25/10/2025 của UBND phường Trảng Biên.

c) Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Thực hiện theo Văn bản số 8763/UBND-KTN ngày 31/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất nội dung về phương án nhà ở xã hội các khu đất đấu giá thực hiện dự án nhà ở thương mại năm 2025: Không bố trí đất nhà ở xã hội trong dự án mà thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương theo quy định tại Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP. 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 của pháp luật.

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

- Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 30/10/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

- Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 03/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác đối với phần diện tích 493.150,1 m² đất tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 25/10/2025 của UBND phường Trần Biên về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 04/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2592/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai.

- Văn bản số 8763/UBND-KTN ngày 31/10/2025 của UBND Đồng Nai về việc xử lý phương án nhà ở xã hội các Khu đất đấu giá thực hiện dự án nhà ở thương mại năm 2025;

- Văn bản số 4564/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 03/11/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin tổng mức đầu tư để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất;

- Văn bản số 4227/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 27/10/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý dự thảo phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai;

- 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 9212/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 31/10/2025.

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: 9.363.298.272.707 đồng (Bằng chữ: Chín nghìn ba trăm sáu mươi ba tỷ, hai trăm chín mươi tám triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, bảy trăm lẻ bảy đồng)

2. Tiền đặt trước: 1.872.659.654.541 đồng (Bằng chữ: Một nghìn tám trăm bảy mươi hai tỷ, sáu trăm năm mươi chín triệu, sáu trăm năm mươi bốn nghìn, năm trăm bốn mươi một 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: **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 Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trảng Biên, 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 mời 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 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trảng Biên, 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.

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 rõ các nội dung trong phương án đấu giá, thông báo đấu giá tài sản, quy chế cuộc đấu giá và các hồ sơ pháp lý liên quan 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.

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 15% tổng vốn đầu tư dự án, tương đương: $15\% \times (23.052.235.163.989 \text{ đồng} + 9.363.298.272.707 \text{ đồng}) = 4.862.330.015.504 \text{ đồng}$, cụ thể:

Tổng vốn đầu tư dự án bao gồm giá khởi điểm đấu giá và dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng. Trong đó:

+ Giá khởi điểm tài sản đấu giá xác định theo Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai: 9.363.298.272.707 đồng;

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

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;

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

+ Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 23.052.235.163.989 đồng⁴)

(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 cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản.

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 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

⁴ Theo Văn bản số 4564/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Sở Xây dựng.

ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời gian xét duyệt 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 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Người tham gia đấu giá có thể chủ động đi xem tài sản đấu giá trong khoảng thời gian nêu trên hoặc liên hệ Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai để được hướng dẫn 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 (1% giá khởi điểm theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai): 93.632.982.737 đồng (*Bằng chữ: Chín mươi ba tỷ, sáu trăm ba mươi hai triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm ba mươi bảy 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 8 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.

*** Cần biết thêm chi tiết xin liên hệ:**

- Cơ quan 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.

- Tổ chức đấu giá: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai

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

Điện thoại: 02513.917445.

*** 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 phường Trảng Biên (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

