UỶ BAN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 330 /TB-UBND	*Đồng Nai, ngày 16 tháng 11 năm 2026*

THÔNG BÁO

Công khai thông tin mời gọi nhà đầu tư quan tâm đối với khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 96/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 3 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật đầu tư;

Căn cứ Kế hoạch số 286/KH-UBND ngày 28 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai về đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố Đồng Nai năm 2026.

Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai thông báo công khai thông tin mời gọi nhà đầu tư quan tâm đối với khu đất Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai sau khi đã đưa ra đấu giá 02 lần không thành do không có người tham gia đấu giá theo quy định tại Điều 54 Nghị định 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024, với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN VỀ KHU ĐẤT THỰC HIỆN DỰ ÁN

1. Dự án: Dự án chợ và phố chợ Tam An tại xã An Phước, thành phố Đồng Nai.

2. Địa điểm khu đất thực hiện dự án

Khu đất 26.406,1 m^2 thuộc thửa đất số 22, 99, 100 tờ bản đồ địa chính số 102 xã An Phước, thành phố Đồng Nai, có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp đường nhựa đường liên xã An Phước - Tam An (cũ) và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Tây giáp kênh, rạch, đường đất và khu dân cư hiện hữu.

- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.

- Phía Bắc giáp tuyến đường Hương lộ 21.

Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số TL14/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và xác nhận ngày 22 tháng 4 năm 2026.

3. Quy mô diện tích, cơ cấu sử dụng đất

Dự án có tổng diện tích là là 22.035 m^2, với cơ cấu sử dụng đất[1] như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
I	**Đất khu ở**	**10.393,17**	**47,17**
1	Khu nhà ở liền kề (5x20)	10.393,17	
1.1	*Khu nhà liền kề 1*	5.325,44	
1.2	*Khu nhà liền kề 2*	3.276,37	
1.3	*Khu nhà liền kề 3*	1.791,36	
II	**Đất công cộng**	**3.307,09**	**15,01**
1	Đất chợ	3.307,09	
III	**Đất cây xanh - Thể dục thể thao**	**1.043,35**	**4,73**
1	Đất công viên tập trung	1.043,35	
IV	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**7.291,39**	**33,09**
1	Bãi gửi xe	1.584,56	
2	Trạm xử lý nước thải	100,00	
3	Đất giao thông	5.606,83	
TỔNG		**22.035**	**100**

4. Nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất

Khu đất được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2311/QĐ-UBND và Quyết định số 2342/QĐ-UBND ngày 30 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

5. Dự kiến tổng vốn đầu tư dự án

[1] Theo hồ sơ Quy hoạch chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 9810/QĐ-UBND ngày 04/9/2024 của UBND huyện Long Thành và nội dung điều chỉnh quy hoạch tại Văn bản số 1242/UBND-VP ngày 15 tháng 4 năm 2026 của UBND xã An Phước.

Tổng vốn đầu tư dự kiến dự án là: **398.883.163.757 đồng**, bao gồm:

5.1. Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng (không bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất): 243.971.007.000 đồng[2];

5.2. Giá đất tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất: 154.862.156.757 đồng [3].

(Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đề xuất dự án đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm, giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá nêu tại mục 5.2; trường hợp có từ 02 nhà đầu tư trở lên đề xuất dự án đầu tư đáp ứng điều kiện mời quan tâm thì phải tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định, giá tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá).

6. Hình thức sử dụng đất

6.1. Giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án với các nội dung, gồm:

a) Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với diện tích 10.393,17 m^2 để sử dụng vào mục đích đất ở 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.

b) Cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê với diện tích 3.307,09 m^2 đất sử dụng vào mục đích đất công trình công cộng (đất chợ), thời hạn thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

6.2. Giao đất không thu tiền sử dụng đất với diện tích 8.334,74 m^2, trong đó: diện tích 7.291,39m^2 đất hạ tầng kỹ thuật (bao gồm đất giao thông, đất bãi gửi xe, đất trạm xử lý nước thải) và diện tích 1.043,35 m^2 đất công viên. Nhà đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo quy hoạch được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

II. VỀ ĐỐI TƯỢNG, ĐIỀU KIỆN, TIÊU CHÍ ĐÁNH GIÁ VÀ THÀNH PHẦN HỒ SƠ

1. Đối tượng

a) Tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2024;

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

---

[2] Văn bản số 3381/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 06 tháng 4 năm 2026 của Sở Xây dựng.

[3] Căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 54 của Nghị định 102/2024/NĐ-CP: "4. Giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất, có hiệu lực trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày đấu giá không thành".

2. Điều kiện

a) Thuộc đối tượng được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định tại Điều 119 và Điều 120 của Luật Đất đai năm 2024;

b) Bảo đảm các điều kiện quy định tại Điều 122 của Luật Đất đai năm 2024 đối với trường hợp giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án đầu tư;

c) Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án nêu tại mục 5 Phần I của Thông báo này.

3. Tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh điều kiện năng lực và điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án

3.1. Về điều kiện năng lực của nhà đầu tư

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã, có ngành, nghề kinh doanh bất động sản. Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì phải có thỏa thuận liên danh và các thành viên trong liên danh phải thành lập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp hoặc thành lập hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã theo quy định của pháp luật về hợp tác xã; doanh nghiệp đứng đầu liên danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án phải có ngành, nghề kinh doanh bất động sản.	- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã. - Điều lệ của doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã (nếu có). - Trường hợp nhà đầu tư liên danh: Thỏa thuận liên danh; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của từng thành viên trong liên danh; Giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp hoặc hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã của doanh nghiệp đứng đầu liên

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
		danh được ủy quyền làm chủ đầu tư dự án.
2	Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.	Văn bản, tài liệu chứng minh hoặc cam kết của nhà đầu tư.
3	Bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu: - Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. - Trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vay tại tổ chức tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án bất động sản đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư thì phải đảm bảo tổng dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp và vốn chủ sở hữu phải có theo quy định đối với mỗi dự án không vượt quá 100% tổng vốn đầu tư của dự án đó. - Tổng tỷ lệ dư nợ vay tại tổ chức tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp để thực hiện dự án không quá 04 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất dưới 20ha và không quá 5,67 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp đối với mỗi dự án bất động sản có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở	Kết quả báo cáo tài chính, văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trong đó: - Đánh giá và cam kết đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính của doanh nghiệp; cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về tín dụng và pháp luật về trái phiếu doanh nghiệp. - Xác định và cam kết về danh mục dự án bất động sản (đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận làm chủ đầu tư) đang triển khai thực hiện, gồm các thông tin: Tên dự án, địa điểm thực hiện, chủ đầu tư, quy mô sử dụng đất, tổng vốn đầu tư, vốn chủ sở hữu phân bổ cho dự án, dư nợ vay tại tổ chức tín dụng (nếu có). - Bản sao văn bản chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương theo quy định pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Stt	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
	lên.	
4	Phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20 ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất từ 20 ha trở lên; trường hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đồng thời thực hiện nhiều dự án thì phải có vốn chủ sở hữu đủ phân bổ để bảo đảm tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án. Trường hợp liên danh, vốn chủ sở hữu của nhà đầu tư liên danh đáp ứng yêu cầu nêu trên.	Kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm; trường hợp không có kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán thực hiện trong năm thì dùng kết quả báo cáo tài chính hoặc kết quả báo cáo đối với khoản mục vốn chủ sở hữu đã được kiểm toán của năm liền trước theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về kiểm toán, pháp luật về kế toán. Đối với doanh nghiệp thành lập và hoạt động chưa đủ 12 tháng thì vốn chủ sở hữu được xác định theo vốn điều lệ đã góp theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp.
5	Phải bảo đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư. Trường hợp liên danh, vốn huy động của nhà đầu tư liên danh bằng tổng vốn huy động của các thành viên liên danh.	Văn bản, tài liệu chứng minh, cam kết của nhà đầu tư. Trường hợp nguồn huy động từ tổ chức tín dụng phải có cam kết cung ứng vốn cho dự án của các tổ chức tín dụng.

3.2. Về điều kiện kinh nghiệm của nhà đầu tư

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*

STT	Tiêu chí đánh giá	Thành phần hồ sơ
(1)	*(2)*	*(3)*
1	Nhà đầu tư có kinh nghiệm làm chủ đầu tư, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở hoặc kinh nghiệm phát triển dự án đầu tư xây dựng nhà ở (nhà đầu tư được sử dụng kinh nghiệm của đối tác để chứng minh kinh nghiệm; đối tác là tổ chức ký kết hợp đồng hoặc thỏa thuận với nhà đầu tư hoặc là công ty con của nhà đầu tư, được nhà đầu tư đề xuất để cùng tham gia thực hiện dự án). Trường hợp nhà đầu tư liên danh thì xác định tiêu chí về kinh nghiệm theo kinh nghiệm của các thành viên liên danh (trong đó có tối thiểu 01 nhà đầu tư trong liên danh đáp ứng tiêu chí về kinh nghiệm).	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận đầu tư hoặc văn bản pháp lý tương đương/hồ sơ chứng minh đã hoặc đang thực hiện dự án/hợp đồng hoặc thỏa thuận với đối tác.

III. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM NỘP HỒ SƠ

1. Thời gian đăng thông báo

Thời gian đăng thông báo là 30 ngày, kể từ ngày 16 tháng 11 năm 2026.

2. Thời gian, địa điểm tiếp nhận hồ sơ

a) Thời gian tiếp nhận hồ sơ

Từ ngày 16 tháng 11 năm 2026 đến hết ngày 16 tháng 12 năm 2026, trong giờ hành chính (buổi sáng từ 7h00-11h30; buổi chiều từ 13h00-16h30), trừ thứ Bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định.

b) Địa điểm tiếp nhận hồ sơ

Tại Bộ phận Văn thư thuộc Phòng Tổ chức Hành chính, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai, Địa chỉ: Số 271, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai, số điện thoại: (0251)3.684.284.

3. Thành phần hồ sơ

Nhà đầu tư quan tâm đề xuất thực hiện dự án nộp hồ sơ đề nghị chấp thuận nhà đầu tư, gồm: Văn bản đề nghị chấp thuận nhà đầu tư, tài liệu quy định tại các điểm b, c, e, g và h khoản 1 Điều 32 của Nghị định 96/2026/NĐ-CP và các hồ sơ liên quan nêu tại mục 3 phần II của Thông báo này.

Lưu ý: Nộp 02 bộ hồ sơ niêm phong, người đại diện nộp hồ sơ xuất trình CCCD/CC và giấy giới thiệu của nhà đầu tư đề xuất thực hiện dự án. Trường hợp hồ sơ không đủ điều kiện theo yêu cầu nêu trên sau khi được các Sở, ngành tham gia đánh giá việc đáp ứng điều kiện (trong trường hợp cần thiết có thể yêu cầu bổ sung làm rõ), Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố có thông báo gửi đến Nhà đầu tư quan tâm và không hoàn trả hồ sơ trong mọi trường hợp.

Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai thông báo để các nhà đầu tư quan tâm nộp hồ sơ theo quy định./.

(Đính kèm: Hồ sơ pháp lý kèm theo).

Nơi nhận:
- Bộ Tư pháp (hỗ trợ đăng công khai);
- Cục Bổ trợ tư pháp (hỗ trợ đăng công khai);
- Cục Công nghệ thông tin thuộc Bộ Tư pháp (hỗ trợ đăng công khai);
- Chủ tịch, các phó Chủ tịch UBND thành phố;
- Các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tư pháp; Xây dựng, Tài chính;
- TTPTQĐ thành phố;
- Báo và Phát thanh, Truyền hình Đồng Nai (công khai trên cổng TTĐT thành phố);
- UBND xã An Phước (thực hiện niêm yết và công khai trên trang hoặc cổng TTĐT của xã);
- Lưu: VT, KTN, KTNS.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Hồ Văn Hà