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

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

Số: 199 /TB-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 02 tháng 11 năm 2026

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố 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 125/2026/HĐ.DVĐGTS ngày 02 tháng 11 năm 2026 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai,

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

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 271, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hòa Bình, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.684284.

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

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 1^{B} đường 30/4, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.917445.

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THÀNH PHỐ 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 khoảng 55ha tại phường Long Thành, thành phố 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 khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp đất của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai;

- Phía Tây và phía Bắc tiếp giáp đất của các hộ gia đình, cá nhân;

- Phía Nam tiếp giáp đường D1 của khu dân cư, tái định cư xã Lộc An - Bình Sơn (thuộc tuyến đường ĐT.769 mới).

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 1572/2026 ngày 08 tháng 6 năm 2026 và Tờ trích lục bản đồ địa chính số 12555/2026 ngày 19 tháng 10 năm 2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập.

2.2. Diện tích, mục đích:

Khu đất có tổng diện tích là 550.000,0 m^2. Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 267.094,3 m^2, bao gồm:

+ Đất ở (đất nhóm nhà ở) là 156.162,3 m^2 (gồm: đất ở mới - thấp tầng 96.742,1 m^2, đất ở mới - cao tầng 42.026,6 m^2 và đất hỗn hợp (nhà ở cao tầng) 17.393,6 m^2);

+ Đất y tế là 1.534,0 m^2;

+ Đất văn hóa - thể dục thể thao là 15.942,0 m^2;

+ Đất giáo dục là 56.184,0 m^2;

+ Đất khu dịch vụ là 37.272,0 m^2.

- Diện tích đất không đấu giá là 282.905,7 m^2 (bao gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng 65.609,0 m^2, đất cây xanh chuyên dụng 27.891,0 m^2, đất giao thông 122.479,0 m^2 và đất giao thông, bãi xe, cây xanh trong đất nhóm nhà ở 66.926,7 m^2).

2.3. Hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đấu giá 267.094,3 m^2:

+ Đối với diện tích 156.162,3 m^2 đất ở (đất nhóm 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 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. 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 110.932,0 m^2 (đất y tế, đất văn hóa - thể dục thể thao, đất giáo dục và 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 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 282.905,7 m² (đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng, đất giao thông và đất giao thông, bãi xe, cây xanh trong đất nhóm nhà ở): 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 được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

2.4. Nguồn gốc:

Khu đất trước đây do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng được UBND thành phố Đồng Nai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2941/QĐ-UBND.

2.5. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật:

a) Hiện trạng: Đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai thực hiện thanh lý, việc cưa cắt cây cao su.

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 đường D1 của khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn (thuộc tuyến đường ĐT.769 mới).

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Phân bổ tại Phụ lục XXVI-26 kèm theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng:

Căn cứ Quyết định số 2878/QĐ-UBND và Văn bản số 10740/UBND-KTN, chỉ tiêu quy hoạch trong phạm vi khu đất 55 ha được xác định theo bảng tổng hợp kèm theo Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng, cụ thể:

STT	Danh mục	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	MDXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD gộp tối đa
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**550.000,0**	**100,00**			
1	**Đất nhóm nhà ở**	**223.089,0**	**40,56**			

1.1	Đất nhóm nhà ở mới	198.241	36,04	60%		
-	Đất nhóm nhà ở mới - Thấp tầng	138.203	25,13	70%	5	3,5
	*+ Đất ở thấp tầng (Chiếm 70%)**	*96.742,1*	*17,59*	*70%*	*5*	*3,5*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*41.460,9*	*7,54*	*5%*	*1*	*0,05*
-	Đất nhóm nhà ở mới - Cao tầng	60.038	10,92	45%	25	11,25
	*+ Đất ở cao tầng (Chiếm 70%)**	*42.026,6*	*7,64*	*45%*	*25*	*11,25*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*18.011,4*	*3,27*	*5%*	*1*	*0,05*
1.2	Đất hỗn hợp (Nhà ở cao tầng)	24.848	4,52	45%	25	11,25
	*+ Đất ở cao tầng (Chiếm 70%)**	*17.393,6*	*3,16*	*45%*	*25*	*11,25*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*7.454,4*	*1,36*	*5%*	*1*	*0,05*
2	**Đất y tế**	**1.534**	**0,28**			
	+ Đất y tế cấp đơn vị ở	1.534	0,28	40%	4	1,6
3	**Đất văn hóa - thể dục thể thao**	**15.942**	**2,90**			
	+ Đất văn hóa - TDTT cấp đơn vị ở	15.942	2,90	40%	4	1,6
4	**Đất giáo dục**	**56.184**	**10,22**			
	+ Trường THCS	11.060	2,01	*40%*	*5*	*2,0*
	+ Trường tiểu học	22.825	4,15	*40%*	*3*	*1,2*
	+ Trường mầm non	22.299	4,05	*40%*	*3*	*1,2*
5	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**65.609**	**11,93**			

	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	65.609	11,93	5%	1	0,05
6	**Đất cây xanh chuyên dụng**	**27.891**	**5,07**	**5%**	**1**	**0,05**
7	**Đất khu dịch vụ**	**37.272**	**6,78**			
	+ Đất hỗn hợp *TMDV)*	37.272	6,78	35%	25	8,8
8	**Đất giao thông**	**122.479,0**	**22,27**			

Lưu ý:(*)

- Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư (người trúng đấu giá) phải tuân thủ tỷ lệ các loại đất trong nhóm nhà ở như trên;

- Tỷ lệ đất ở mới trong nhóm nhà ở đang tính là ≤ 70%, trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 sau này, trường hợp cần phải bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác trong nhóm đất ở mới này, chủ đầu tư (người trúng đấu giá) tổ chức lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm bố trí đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định.

2.7. Về phương án bố trí nhà ở xã hội:

Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án theo Văn bản số 9656/UBND-KTN ngày 21 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai. Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính về nhà ở xã hội theo quy định.

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

- Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 22/9/2026 của UBND thành phố về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ Long Thành tại xã Bình An và phường Long Thành - Khu 4 diện tích khoảng 55 ha thuộc địa bàn phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Văn bản số 10740/UBND-KTN ngày 07/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc đính chính nội dung tại Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 1572/2026 ngày 08/6/2026 và Tờ trích lục bản đồ địa chính số 12555/2026 ngày 19/10/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập;

- Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc cung cấp thông tin quy hoạch và sơ bộ tổng mức đầu tư 02 khu đất khoảng 55 ha và 325 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 3588/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai cung cấp và chịu trách nhiệm.

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

1. Giá khởi điểm: 2.120.159.537.380 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm hai mươi tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi đồng).*

2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 424.031.907.476 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi mốt triệu, chín trăm linh bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng)*

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/12/2026 *(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 thành phố Đồng Nai đến trước 17 giờ 00 phút ngày 02/12/2026.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai**

- Số tài khoản: **6811666666**

- Mở tại: **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (Vietcombank Đông Đồng Nai)**

* **Nội dung:** *[Tên tổ chức, cá nhân]* **nộp tiền đặt trước Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai (Lô số 125/2026)**

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 thành phố Đồng Nai 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 thành phố 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 mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai (Lô số 125/2026)**

*** 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 năm 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 năm 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 thành phố 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 thành phố 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 sản[1].

- 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 thành phố 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:

---

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

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024[2];

+ 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

+ 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 khác[3]; 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 (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 đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án), tương đương: 15% x (11.560.220.179.000 đồng + 2.120.159.537.380 đồng) = **2.052.056.957.457** 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 đấu giá theo Quyết định số 3568/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai: 2.120.159.537.380 đồng;

++ Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng: 11.560.220.179.000 đồng[4].

(Nộp kèm:

- Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất đã được kiểm toán (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 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;

- 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:

---

[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.

[4] Theo Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng.

+ 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 đó[5];

---

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

- 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 giá đấu giá đối với tài sản đó[6].

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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 phương án đấu giá được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 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 thành phố 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; cách thức đăng ký tham gia đấu giá:

---

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

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:

Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 *(Trong giờ hành chính trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)* tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai *(Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Trấn Biên, thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai trong thời gian tiếp nhận hồ sơ 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 thành phố Đồng Nai phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố 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 thành phố 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 duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 19/11/2026 đến ngày 26/11/2026.**

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

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố 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 30/11/2026.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 *(Trong giờ hành chính trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)*

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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): 21.201.595.373 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ, hai trăm linh một triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi ba 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 09 giờ 00 phút ngày 04/12/2026 *(Thứ sáu)*

- Địa điểm: Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai

Địa chỉ: Số 271, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hòa Bình, phường Trấn Biên, thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

***Lưu ý**: Thông báo đấu giá tài sản này thay thư mời tham dự phiên đấu giá./.*

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

GIÁM ĐỐC

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

Phan Thị Xuân Đào

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

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

Số: 193 /QC-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 02 tháng 11 năm 2026

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố 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 125/2026/HĐ.DVĐGTS ngày 02 tháng 11 năm 2026 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai,

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố 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 tài sản và phạm vi áp dụng:

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 271, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hòa Bình, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.684284.

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

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 1^{B} đường 30/4, phường Trấn Biên, thành phố 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 thành phố Đồng Nai phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai dự kiến tổ chức từ lúc 09 giờ 00 phút ngày 04/12/2026.

Cán bộ, viên chức và Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố 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 khoảng 55ha tại phường Long Thành, thành phố 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 khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp đất của Công ty TNHH MTV Tổng công ty Cao su Đồng Nai;

- Phía Tây và phía Bắc tiếp giáp đất của các hộ gia đình, cá nhân;

- Phía Nam tiếp giáp đường D1 của khu dân cư, tái định cư xã Lộc An - Bình Sơn (thuộc tuyến đường ĐT.769 mới).

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 1572/2026 ngày 08 tháng 6 năm 2026 và Tờ trích lục bản đồ địa chính số 12555/2026 ngày 19 tháng 10 năm 2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập.

2.2. Diện tích, mục đích:

Khu đất có tổng diện tích là 550.000,0 m^2. Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 267.094,3 m^2, bao gồm:

+ Đất ở (đất nhóm nhà ở) là 156.162,3 m^2 (gồm: đất ở mới - thấp tầng 96.742,1 m^2, đất ở mới - cao tầng 42.026,6 m^2 và đất hỗn hợp (nhà ở cao tầng) 17.393,6 m^2);

+ Đất y tế là 1.534,0 m^2;

+ Đất văn hóa - thể dục thể thao là 15.942,0 m^2;

+ Đất giáo dục là 56.184,0 m^2;

+ Đất khu dịch vụ là 37.272,0 m^2.

- Diện tích đất không đấu giá là 282.905,7 m^2 (bao gồm: đất cây xanh sử dụng công cộng 65.609,0 m^2, đất cây xanh chuyên dụng 27.891,0 m^2, đất giao thông 122.479,0 m^2 và đất giao thông, bãi xe, cây xanh trong đất nhóm nhà ở 66.926,7 m^2).

2.3. Hình thức và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đấu giá 267.094,3 m^2:

+ Đối với diện tích 156.162,3 m^2 đất ở (đất nhóm 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 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định giao đất. 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 110.932,0 m^2 (đất y tế, đất văn hóa - thể dục thể thao, đất giáo dục và 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 50 năm kể từ ngày UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định cho thuê đất.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 282.905,7 m^2 (đất cây xanh sử dụng công cộng, đất cây xanh chuyên dụng, đất giao thông và đất giao thông, bãi xe, cây xanh trong đất nhóm nhà ở): 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 được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

2.4. Nguồn gốc:

Khu đất trước đây do Công ty TNHH MTV Tổng Công ty cao su Đồng Nai quản lý, sử dụng được UBND thành phố Đồng Nai giao Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2941/QĐ-UBND.

2.5. Hiện trạng, hạ tầng kỹ thuật:

a) Hiện trạng: Đã hoàn thành công tác bồi thường, hỗ trợ, Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai thực hiện thanh lý, việc cưa cắt cây cao su.

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 đường D1 của khu tái định cư Lộc An - Bình Sơn (thuộc tuyến đường ĐT.769 mới).

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất: Phân bổ tại Phụ lục XXVI-26 kèm theo Quyết định số 779/QĐ-UBND.

b) Quy hoạch xây dựng:

Căn cứ Quyết định số 2878/QĐ-UBND và Văn bản số 10740/UBND-KTN, chỉ tiêu quy hoạch trong phạm vi khu đất 55 ha được xác định theo bảng tổng hợp kèm theo Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng, cụ thể:

STT	Danh mục	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	MDXD gộp tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SDD gộp tối đa
I	**ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ**	**550.000,0**	**100,00**			
1	**Đất nhóm nhà ở**	**223.089,0**	**40,56**			
1.1	Đất nhóm nhà ở mới	198.241	36,04	60%		
-	Đất nhóm nhà ở mới - Thấp tầng	138.203	25,13	70%	5	3,5
	*+ Đất ở thấp tầng (Chiếm 70%)**	*96.742,1*	*17,59*	*70%*	*5*	*3,5*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*41.460,9*	*7,54*	*5%*	*1*	*0,05*
-	Đất nhóm nhà ở mới - Cao tầng	60.038	10,92	45%	25	11,25
	*+ Đất ở cao tầng (Chiếm 70%)**	*42.026,6*	*7,64*	*45%*	*25*	*11,25*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*18.011,4*	*3,27*	*5%*	*1*	*0,05*
1.2	Đất hỗn hợp (Nhà ở cao tầng)	24.848	4,52	45%	25	11,25
	*+ Đất ở cao tầng (Chiếm 70%)**	*17.393,6*	*3,16*	*45%*	*25*	*11,25*
	+ Đất giao thông, bãi xe, cây xanh	*7.454,4*	*1,36*	*5%*	*1*	*0,05*
2	**Đất y tế**	**1.534**	**0,28**			
	+ Đất y tế cấp đơn vị ở	1.534	0,28	40%	4	1,6
3	**Đất văn hóa - thể dục thể thao**	**15.942**	**2,90**			
	+ Đất văn hóa - TDTT cấp đơn vị ở	15.942	2,90	40%	4	1,6
4	**Đất giáo dục**	**56.184**	**10,22**			

	+ Trường THCS	11.060	2,01	*40%*	*5*	*2,0*
	+ Trường tiểu học	22.825	4,15	*40%*	*3*	*1,2*
	+ Trường mầm non	22.299	4,05	*40%*	*3*	*1,2*
5	**Đất cây xanh sử dụng công cộng**	**65.609**	**11,93**			
	+ Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở	65.609	11,93	5%	1	0,05
6	**Đất cây xanh chuyên dụng**	**27.891**	**5,07**	**5%**	**1**	**0,05**
7	**Đất khu dịch vụ**	**37.272**	**6,78**			
	+ Đất hỗn hợp *TMDV)*	37.272	6,78	35%	25	8,8
8	**Đất giao thông**	**122.479,0**	**22,27**			

Lưu ý:(*)

- Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư (người trúng đấu giá) phải tuân thủ tỷ lệ các loại đất trong nhóm nhà ở như trên;

- Tỷ lệ đất ở mới trong nhóm nhà ở đang tính là ≤ 70%, trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 sau này, trường hợp cần phải bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác trong nhóm đất ở mới này, chủ đầu tư (người trúng đấu giá) tổ chức lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm bố trí đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định.

2.7. Về phương án bố trí nhà ở xã hội:

Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội trong dự án theo Văn bản số 9656/UBND-KTN ngày 21 tháng 9 năm 2026 của UBND thành phố Đồng Nai. Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ tài chính về nhà ở xã hội theo quy định.

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

- Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 2941/QĐ-UBND ngày 22/9/2026 của UBND thành phố về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ Long Thành tại xã Bình An và phường Long Thành - Khu 4 diện tích khoảng 55 ha thuộc địa bàn phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Văn bản số 10740/UBND-KTN ngày 07/10/2026 của UBND thành phố Đồng Nai về việc đính chính nội dung tại Quyết định số 2878/QĐ-UBND ngày 18/9/2026 của UBND thành phố về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị thương mại, dịch vụ tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 1572/2026 ngày 08/6/2026 và Tờ trích lục bản đồ địa chính số 12555/2026 ngày 19/10/2026 do Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đồng Nai thực hiện và ký xác lập;

- Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19/10/2026 của Sở Xây dựng thành phố Đồng Nai về việc cung cấp thông tin quy hoạch và sơ bộ tổng mức đầu tư 02 khu đất khoảng 55 ha và 325 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai;

- Quyết định số 3588/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai.

Hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai cung cấp và chịu trách nhiệm.

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

1. Giá khởi điểm: 2.120.159.537.380 đồng *(Bằng chữ: Hai nghìn, một trăm hai mươi tỷ, một trăm năm mươi chín triệu, năm trăm ba mươi bảy nghìn, ba trăm tám mươi đồng).*

2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 424.031.907.476 đồng *(Bằng chữ: Bốn trăm hai mươi bốn tỷ, không trăm ba mươi mốt triệu, chín trăm linh bảy nghìn, bốn trăm bảy mươi sáu đồng)*

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 17 giờ 00 phút ngày 02/12/2026 *(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 thành phố Đồng Nai đến trước 17 giờ 00 phút ngày 02/12/2026.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai**
- Số tài khoản: **6811666666**

- Mở tại: **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai (Vietcombank Đông Đồng Nai)**

* **Nội dung:** *[Tên tổ chức, cá nhân]* **nộp tiền đặt trước Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai (Lô số 125/2026)**

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 thành phố Đồng Nai 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 thành phố 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 mời tham gia đấu giá Quyền sử dụng đất khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố Đồng Nai (Lô số 125/2026)**

* **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 năm 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 năm 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 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 thành phố 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 thành phố 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 sản[1].

- 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 thành phố 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.

---

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

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 2024[2];

+ 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 một thửa đất, khu đất hoặc một dự án gồm một hoặc nhiều thửa đất thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

+ 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 khác[3]; 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 (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 đảm bảo tỷ lệ nêu trên của từng dự án để thực hiện toàn bộ các dự án), tương đương: 15% x (11.560.220.179.000 đồng + 2.120.159.537.380 đồng) = **2.052.056.957.457** 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 đấu giá theo Quyết định số 3568/QĐ-UBND ngày 23/10/2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai: 2.120.159.537.380 đồng;

++ Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng: 11.560.220.179.000 đồng[4].

(Nộp kèm:

- Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất đã được kiểm toán (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 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;

---

[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.

[4] Theo Văn bản số 8046/SXD-QLHĐ&VLXD ngày 19 tháng 10 năm 2026 của Sở Xây dựng.

- 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 đó[5];

- 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 giá đấu giá đối với tài sản đó[6].

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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố 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 phương án đấu giá được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 và các quy định khác có liên quan (nếu có).

---

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

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

* **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 thành phố Đồng Nai trong thời gian quy định.

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

Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 *(Trong giờ hành chính trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)* tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố Đồng Nai *(Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Trấn Biên, thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai trong thời gian tiếp nhận hồ sơ 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 thành phố Đồng Nai phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường thành phố 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 thành phố 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 duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 19/11/2026 đến ngày 26/11/2026.**

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

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố 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 30/11/2026.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 00 phút ngày 03/11/2026 đến 16 giờ 30 phút ngày 17/11/2026 *(Trong giờ hành chính trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)*

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất khoảng 55 ha tại phường Long Thành, thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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.

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): 21.201.595.373 đồng *(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ, hai trăm linh một triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi ba 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 phiên đấu giá:

- Thời gian: Từ lúc 09 giờ 00 phút ngày 04/12/2026 *(Thứ sáu)*

- Địa điểm: Trụ sở Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai

Địa chỉ: Số 271, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hòa Bình, phường Trấn Biên, thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai ban hành, được phát số 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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá, tiền đặt trước và phải xuất trình cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản thành phố 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 năm 2016 (được 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 năm 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 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 thành phố 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 **21.201.595.373** đồng *(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ, hai trăm linh một triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi ba 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 **21.201.595.373** đồng *(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ, hai trăm linh một triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi ba đồng)*

- 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 **21.201.595.373** đồng *(Bằng chữ: Hai mươi mốt tỷ, hai trăm linh một triệu, năm trăm chín mươi lăm nghìn, ba trăm bảy mươi ba 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 thành phố 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: *"Các trường hợp đấu giá không thành theo quy định của Luật đấu giá tài sản; đã hết thời hạn đăng ký mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá; có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có 01 người tham gia cuộc đấu giá hoặc có nhiều người tham gia cuộc đấu giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hoặc có nhiều người trả giá nhưng chỉ có 01 người trả giá hợp lệ".*

* **Ghi chú:** Theo quy định tại Phương án đấu giá quyền sử dụng đất đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 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 năm 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 năm 2016 (được 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 năm 2016 (được 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 năm 2016 (được 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 năm 2016 (được 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 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 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 Nghị định 172/2024/NĐ-CP là 01 năm kể từ ngày ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả đấu giá.

Ngoài các nội dung xử lý vi phạm nêu trên, trường hợp người tham gia đấu giá, người trúng đấu giá, cá nhân, tổ chức có liên quan có hành vi vi phạm làm ảnh hưởng tới việc tổ chức đấu giá sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Đấu giá tài sản năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

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 năm 2024 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 thành phố Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- UBND thành phố 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 thành phố 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 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024 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 sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ (nếu có) theo đúng thông báo của cơ quan thuế;

- Sử dụng đất đúng mục đích; thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai, xây dựng, môi trường... theo đúng quy định của pháp luật;

- Phải đưa đất vào sử dụng theo tiến độ của dự án đầu tư hoặc quy hoạch chi tiết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chậm tiến độ thực hiện dự án hoặc không đưa đất vào sử dụng sẽ bị xử lý theo quy định tại khoản 8 Điều 81 của Luật Đất đai năm 2024;

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

- Phải thực hiện xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê theo quy định tại khoản 5 Điều 5 của Luật Nhà ở;

- Thực hiện nghĩa vụ tài chính về nhà ở xã hội theo quy định[7];

---

[7] Trường hợp người trúng đấu giá đã nộp đầy đủ toàn bộ tiền trúng đấu giá thì chỉ phải nộp số tiền tương ứng chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật quy định tại điểm b khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung tại khoản 1 Điều 1 của Nghị định số 261/2025/NĐ-CP

- Trong quá trình lập Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, chủ đầu tư (người trúng đấu giá) phải tuân thủ tỷ lệ các loại đất trong nhóm nhà ở. Tỷ lệ đất ở mới trong nhóm nhà ở đang tính là ≤ 70%, trong quá trình lập quy hoạch chi tiết sau này, trường hợp cần phải bố trí công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội khác trong nhóm đất ở mới này, chủ đầu tư lập quy hoạch chi tiết có trách nhiệm bố trí đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định;

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

Điều 22. Nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất sau khi có quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá:

Việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được thực hiện theo quy định tại khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 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 UBND thành phố Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất bằng văn bản cho người đã trúng đấu giá theo quy định của pháp luật về quản lý thuế;

- Người trúng đấu giá quyền sử dụng đất có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo thông báo của cơ quan thuế;

- Kể từ thời điểm công bố kết quả trúng đấu giá 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 tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 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 UBND thành phố 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.

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

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 bàn giao đất trên thực địa cho người trúng đấu giá:

Sau khi người trúng đấu giá hoàn thành việc nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và lệ phí trước bạ (nếu có), 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 năm 2024.

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 năm 2016 được sửa đổi, bổ sung năm 2024.

Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá bị hủy theo quy định tại điểm c khoản 9 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP 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 sử dụng đất, tiền thuê đất theo quy định tại tiểu mục c mục 6 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026 mà cá nhân là người trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư không thành lập tổ chức kinh tế theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP thì Sở Nông nghiệp và Môi trường trình UBND thành phố Đồng Nai ban hành quyết định hủy quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá. Việc xử lý khoản tiền đặt cọc thực hiện theo quy định tại điểm c khoản 9 của Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và 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 tiểu mục 7.7 mục 7 Phần II của Phương án này đã được Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 3500/QĐ-UBND ngày 20/10/2026.

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 thành phố 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 thành phố 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 thành phố Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố 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 thư mời tham dự phiên đấu giá./.***

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

GIÁM ĐỐC

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

Phan Thị Xuân Đào