UBND THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT

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

Số: 1850 /TB-TTPTQĐ

Đồng Nai, ngày 22 tháng 11 năm 2026

THÔNG BÁO
Về việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản ngày 27 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Thông tư số 19/2024/TT-BTP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 37/2024/QH15;

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

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

Căn cứ Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án khai thác;

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

Căn cứ Quyết định số 3536/QĐ-UBND ngày 22 tháng 10 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2026 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4123/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai;

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai thông báo lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản với các nội dung sau:

1. Tên, địa chỉ của người có tài sản

- Tên đơn vị: 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.

2. Tên tài sản, số lượng, chất lượng của tài sản đấu giá

- Tên tài sản: Quyền sử dụng đất đối với khu đất thực hiện Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai. Trong đó:

a) Diện tích đất đấu giá: 214.443,94 m^2, bao gồm:

- Đất ở: 158.015,56 m^2;

- Đất giáo dục: 41.113,86 m^2;

- Đất y tế: 2.006,50 m^2;

- Đất văn hóa: 10.119,58 m^2;

- Đất bãi đỗ xe công cộng: 3.188,44 m^2.

b) Diện tích không đấu giá: 302.058,06 m^2, bao gồm:

- Đất giao thông: 204.878,98 m^2;

- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 84.496,30 m^2 (bao gồm Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng);

- Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 1.607,04 m^2;

- Đất công trình dịch vụ: 11.075,74 m^2 (là khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng).

3. Giá khởi điểm của tài sản đấu giá:

Giá khởi điểm đấu giá là 5.505.264.390.434 đồng (theo Quyết định số 4121/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2026 của Chủ tịch UBND thành phố Đồng Nai).

4. Tiêu chí lựa chọn tổ chức đấu giá tài sản

Tất cả các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản có đầy đủ điều kiện đáp ứng các tiêu chí theo quy định tại khoản 4 Điều 56 Luật đấu giá tài sản năm 2016

được bổ sung theo khoản 36, các điểm a, b, e, i khoản 45, điểm h khoản 46 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đấu giá tài sản, Điều 33 của Thông tư 19/2024/TT-BTP và Phụ lục I kèm theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP, gồm các nội dung sau:

a) Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết đảm bảo cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá;

b) Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả;

c) Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản;

d) Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố;

đ) Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định.

5. Tiêu chí đánh giá, chấm điểm tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (theo Thông tư số 19/2024/TT-BTP)

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
I	**Có tên trong danh sách các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố**	
1	Có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Đủ điều kiện
2	Không có tên trong danh sách tổ chức hành nghề đấu giá tài sản do Bộ Tư pháp công bố	Không đủ điều kiện
II	**Cơ sở vật chất, trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá đối với loại tài sản đấu giá**	**19,0**
1	***Cơ sở vật chất bảo đảm cho việc đấu giá***	***10,0***
1.1	*Có địa chỉ trụ sở ổn định, rõ ràng (số điện thoại, địa chỉ thư điện tử...), trụ sở có đủ diện tích làm việc*	*5,0*
1.2	*Địa điểm bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, thuận tiện*	*5,0*
2	***Trang thiết bị cần thiết bảo đảm cho việc đấu giá***	***5,0***
2.1	*Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại trụ sở tổ chức hành nghề đấu giá tài sản khi bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá (có thể được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)*	*2,0*
2.2	*Có hệ thống camera giám sát hoặc thiết bị ghi hình tại nơi tổ chức phiên đấu giá (được trích xuất, lưu theo hồ sơ đấu giá)*	*3,0*
3	***Có trang thông tin điện tử của tổ chức hành nghề đấu giá***	***2,0***

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
	tài sản đang hoạt động ổn định, được cập nhật thường xuyên ***Đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì dùng Trang thông tin điện tử độc lập hoặc Trang thông tin thuộc Cổng Thông tin điện tử của Sở Tư pháp***	
4	***Có Trang thông tin đấu giá trực tuyến được phê duyệt hoặc trong năm trước liền kề đã thực hiện ít nhất 01 cuộc đấu giá bằng hình thức trực tuyến***	***1,0***
5	***Có nơi lưu trữ hồ sơ đấu giá***	***1,0***
III	**Phương án đấu giá khả thi, hiệu quả** *(Thuyết minh đầy đủ các nội dung trong phương án)*	**16,0**
1	***Phương án đấu giá đề xuất được hình thức đấu giá, bước giá, số vòng đấu giá có tính khả thi và hiệu quả cao***	***4,0***
1.1	*Hình thức đấu giá khả thi, hiệu quả*	*2,0*
1.2	*Bước giá, số vòng đấu giá khả thi, hiệu quả*	*2,0*
2	***Phương án đấu giá đề xuất việc bán, tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá công khai, khả thi, thuận tiện (địa điểm, phương thức bán, tiếp nhận hồ sơ)***	***4,0***
3	***Phương án đấu giá đề xuất được đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với tài sản đấu giá***	***4,0***
3.1	*Đối tượng theo đúng quy định của pháp luật*	*2,0*
3.2	*Điều kiện tham gia đấu giá phù hợp với quy định pháp luật áp dụng đối với tài sản đấu giá*	*2,0*
4	***Phương án đấu giá đề xuất giải pháp giám sát việc tổ chức đấu giá hiệu quả; chống thông đồng, dìm giá, bảo đảm an toàn, an ninh trật tự của phiên đấu giá***	***4,0***
IV	**Năng lực, kinh nghiệm và uy tín của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản**	**57,0**
1	***Tổng số cuộc đấu giá đã tổ chức trong năm trước liền kề (bao gồm cả cuộc đấu giá thành và cuộc đấu giá không thành)*** Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***15,0***
1.1	*Dưới 20 cuộc đấu giá*	*12,0*
1.2	*Từ 20 cuộc đấu giá đến dưới 40 cuộc đấu giá*	*13,0*
1.3	*Từ 40 cuộc đấu giá đến dưới 70 cuộc đấu giá*	*14,0*
1.4	*Từ 70 cuộc đấu giá trở lên*	*15,0*
2	***Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề*** Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***7,0***

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
2.1	*Dưới 10 cuộc đấu giá thành (bao gồm cả trường hợp không có cuộc đấu giá thành nào)*	*4,0*
2.2	*Từ 10 cuộc đấu giá thành đến dưới 30 cuộc đấu giá thành*	*5,0*
2.3	*Từ 30 cuộc đấu giá thành đến dưới 50 cuộc đấu giá thành*	*6,0*
2.4	*Từ 50 cuộc đấu giá thành trở lên*	*7,0*
3	***Tổng số cuộc đấu giá thành có chênh lệch giữa giá trúng so với giá khởi điểm trong năm trước liền kề*** (Người có tài sản không yêu cầu nộp hoặc cung cấp bản chính hoặc bản sao hợp đồng, quy chế cuộc đấu giá và các tài liệu có liên quan) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***7,0***
3.1	*Dưới 10 cuộc (bao gồm cả trường hợp không có chênh lệch)*	*4,0*
3.2	*Từ 10 cuộc đến dưới 30 cuộc*	*5,0*
3.3	*Từ 30 cuộc đến dưới 50 cuộc*	*6,0*
3.4	*Từ 50 cuộc trở lên*	*7,0*
4	***Tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên*** (Người có tài sản đấu giá không yêu cầu nộp bản chính hoặc bản sao hợp đồng) Người có tài sản chấm điểm theo cách thức dưới đây. Trường hợp kết quả điểm là số thập phân thì được làm tròn đến hàng phần trăm. Trường hợp số điểm của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản dưới 1 điểm (bao gồm cả trường hợp 0 điểm) thì được tính là 1 điểm.	***3,0***
4.1	*Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (A) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên nhiều nhất (Y cuộc) thì được tối đa 3 điểm*	*3,0*
4.2	*Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (B) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề (U cuộc) thì số điểm được tính theo công thức: Số điểm của B = (U x 3)/Y*	
4.3	*Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản (C) có tổng số cuộc đấu giá thành trong năm trước liền kề có mức chênh lệch từ 10% trở lên thấp hơn liền kề tiếp theo (V cuộc) thì số điểm được tính tương tự theo công thức nêu trên: Số điểm của C =(V x 3)/Y*	
5	***Thời gian hoạt động trong lĩnh vực đấu giá tài sản tính từ thời điểm có Quyết định thành lập hoặc được cấp Giấy đăng ký hoạt động (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh***	***7,0***

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
	đối với doanh nghiệp đấu giá tài sản được thành lập trước ngày Luật đấu giá tài sản có hiệu lực) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
5.1	*Có thời gian hoạt động dưới 05 năm*	*4,0*
5.2	*Có thời gian hoạt động từ 05 năm đến dưới 10 năm*	*5,0*
5.3	*Có thời gian hoạt động từ 10 năm đến dưới 15 năm*	*6,0*
5.4	*Có thời gian hoạt động từ 15 năm trở lên*	*7,0*
6	***Số lượng đấu giá viên của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản*** Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***4,0***
6.1	*01 đấu giá viên*	*2,0*
6.2	*Từ 02 đến dưới 05 đấu giá viên*	*3,0*
6.3	*Từ 05 đấu giá viên trở lên*	*4,0*
7	***Kinh nghiệm hành nghề của đấu giá viên là Giám đốc Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản, Tổng giám đốc hoặc Giám đốc của Công ty đấu giá hợp danh, Giám đốc doanh nghiệp tư nhân (Tính từ thời điểm được cấp Thẻ đấu giá viên theo Nghị định số 05/2005/NĐ-CP ngày 18/01/2005 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc đăng ký danh sách đấu giá viên tại Sở Tư pháp theo Nghị định số 17/2010/NĐ-CP ngày 04/3/2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản hoặc Thẻ đấu giá viên theo Luật đấu giá tài sản hoặc thông tin về danh sách đấu giá viên trong Giấy đăng ký hoạt động của doanh nghiệp đấu giá tài sản theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật đấu giá tài sản)*** Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***4,0***
7.1	*Dưới 05 năm*	*2,0*
7.2	*Từ 05 năm đến dưới 10 năm*	*3,0*
7.3	*Từ 10 năm trở lên*	*4,0*
8	***Kinh nghiệm của đấu giá viên hành nghề*** Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	***5,0***
8.1	*Không có đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên*	*3,0*
8.2	*Có từ 01 đến 03 đấu giá viên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên*	*4,0*
8.3	*Có từ 4 đấu giá viên trở lên có thời gian hành nghề từ 05 năm trở lên*	*5,0*
9	***Số thuế thu nhập doanh nghiệp hoặc khoản tiền nộp vào***	***5,0***

STT	NỘI DUNG	MỨC TỐI ĐA
	ngân sách Nhà nước đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản trong năm trước liền kề, trừ thuế giá trị gia tăng (Số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo Tờ khai quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp trong báo cáo tài chính và số thuế thực nộp được cơ quan thuế xác nhận bằng chứng từ điện tử; đối với Trung tâm dịch vụ đấu giá tài sản thì có văn bản về việc thực hiện nghĩa vụ thuế với ngân sách Nhà nước) Chỉ chọn chấm điểm một trong các tiêu chí.	
9.1	*Dưới 50 triệu đồng*	*3,0*
9.2	*Từ 50 triệu đồng đến dưới 100 triệu đồng*	*4,0*
9.3	*Từ 100 triệu đồng trở lên*	*5,0*
V	**Tiêu chí khác phù hợp với tài sản đấu giá do người có tài sản đấu giá quyết định** (Người có tài sản có thể chọn hoặc không chọn tiêu chí tại mục này để đánh giá chấm điểm. Trường hợp chọn tiêu chí tại mục này thì người có tài sản chọn một hoặc nhiều tiêu chí sau đây nhưng số điểm không được vượt quá mức tối đa của từng tiêu chí và tổng số điểm không được vượt quá mức tối đa của mục này)	**7,0**
1	***Đã từng ký kết hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản với người có tài sản đấu giá và đã tổ chức cuộc đấu giá thành theo hợp đồng đó***	***3,0***
2	***Trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản trong phạm vi tỉnh, thành phố nơi có tài sản đấu giá (trường hợp có nhiều tài sản đấu giá ở nhiều tỉnh, thành phố khác nhau thì chỉ cần trụ sở chính của tổ chức hành nghề đấu giá ở một trong số tỉnh, thành phố đó), không bao gồm trụ sở chi nhánh.***	***4,0***
Tổng số điểm		**99,0**

Ghi chú: Trường hợp các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được đánh giá có điểm cao bằng nhau thì sẽ ưu tiên lựa chọn đơn vị đã có Biên bản đấu giá thành công tài sản mà đơn vị đã ký Hợp đồng dịch vụ đấu giá liền kề trước đó với Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai.

6. Thời gian, địa điểm nộp hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản

- Thời gian nộp hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản là: **kể từ ngày 23 tháng 11 năm 2026 đến ngày 26 tháng 11 năm 2026** trong giờ hành chính trừ ngày Lễ *(sáng từ 7h00-11h30; chiều từ 13h00-16h30)*.

- Địa điểm nộp hồ sơ: tại Phòng Tổ chức Hành chính của Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai, số 271 đường Cách mạng tháng Tám, khu phố Hòa Bình, phường Trấn Biên, thành phố Đồng Nai.

Lưu ý:

*- Hồ sơ tham gia lựa chọn của tổ chức hành nghề đấu giá tài sản **phải được niêm phong**, **người đến nộp hồ sơ phải mang theo giấy giới thiệu và Căn cước công dân để đối chiếu**. Những đơn vị không được lựa chọn, Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai sẽ không thông báo và không hoàn trả hồ sơ trong mọi trường hợp.*

- Tổ chức hành nghề đấu giá tài sản tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các thông tin trong hồ sơ tham gia lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản.

Trung tâm Phát triển quỹ đất thành phố Đồng Nai thông báo để các tổ chức hành nghề đấu giá tài sản được biết để đăng ký thực hiện theo quy định./.

Nơi nhận:
- Hệ thống đấu giá trực tuyến của Bộ Công an (đăng thông tin);
- UBND thành phố (báo cáo);
- Phòng TCHC (đăng website và tiếp nhận hồ sơ);
- Lưu: VT, QL&PTQĐ (02b).Lê

KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI
TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT THÀNH PHỐ ĐỒNG NAI

Chu Tiến Dũng