

Số: 115 /TB-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 07 tháng 8 năm 2025

THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất tại khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch khoảng 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ)

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 Văn bản số 2560/UBND-KTNS ngày 06 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức đấu giá khu đất 35,64ha và khu đất 77,28ha tại xã Bình An;

Căn cứ Văn bản số 306/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 06 tháng 8 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung quy chế đấu giá, thông báo đấu giá tài sản;

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ đấu giá tài sản số 90/2025/HĐ.DVĐGTS ngày 07 tháng 8 năm 2025 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai,

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

TRUNG TÂM PHÁT TRIỂN QUỸ ĐẤT TỈNH ĐỒNG NAI

Địa chỉ: Số 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.684284.

2. Tên, địa chỉ tổ chức đấu giá:

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Điện thoại: 02513.917445.

TRUNG TÂM DỊCH VỤ ĐẤU GIÁ TÀI SẢN TỈNH ĐỒNG NAI **THÔNG BÁO ĐẤU GIÁ TÀI SẢN**

I. Thông tin về tài sản đấu giá:

1. Tên tài sản đấu giá:

Quyền sử dụng đất tại khu đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch khoảng 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

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 tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

- + Phía Đông: giáp đất cao su, kế đến là Đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu;
- + Phía Tây : giáp với Đường Quốc lộ 51A và đường Lê Duẩn;
- + Phía Nam : giáp với Đường Vũ Hồng Phô và khu dân cư hiện hữu;
- + Phía Bắc : giáp với Đường Long Đức - Lộc An và khu dân cư hiện hữu;

Vị trí, ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6175/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 15/7/2025.

2.2. Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 772.835,2 m² (trong đó, diện tích Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được giao quản lý theo Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 và Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai là 755.519m²), trong đó:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| a) Diện tích đất đấu giá | : 379.082,3 m ² , bao gồm: |
| - Đất ở tại nông thôn | : 288.699,6 m ² ; |
| - Đất công trình giáo dục | : 25.466,0 m ² ; |
| - Đất văn hóa | : 2.084,6 m ² ; |
| - Đất y tế | : 1.414,9 m ² ; |
| - Đất thương mại dịch vụ | : 4.024,6 m ² ; |
| - Đất khu dịch vụ đô thị | : 57.392,6 m ² ; |
| b) Diện tích không đấu giá | : 393.752,9 m ² , bao gồm: |
| - Diện tích đất trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m ² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) | : 3.740,5 m ² ; |
| - Diện tích đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m ² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) | : 287,2 m ² ; |
| - Đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở): | 143.112,1 m ² ; |

- Đất giao thông : 210.180,2 m²;
- + Đường giao thông Vũ Hồng Phô (đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô: 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý) : 11.299,6 m²;
- + Đất giao thông khu ở : 198.880,6 m²;
- Đất hạ tầng kỹ thuật : 36.432,9 m²;
- + Trạm xử lý nước thải : 4.586,9 m²;
- + Đất bãi đỗ xe : 5.823,9 m²;
- + Đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành (nằm ngoài diện tích giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý) : 16.101,7 m²;
- + Đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy: 9.920,4 m².

2.3. Nguồn gốc:

Khu đất được UBND tỉnh giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, xây dựng phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018, Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của UBND tỉnh.

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

- Hiện trạng: Đất trống.
- Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với Đường liên xã Long Đức - Lộc An và Quốc lộ 51 đoạn qua xã Long Đức, đường Lê Duẩn, đường Vũ Hồng Phô.

2.5. Thông tin quy hoạch:

- Quy hoạch sử dụng đất:

Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Long Thành được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5366/QĐ-UBND ngày 31/12/2021.

- Quy hoạch xây dựng:

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ) được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15/7/2025.

2.6. Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội:

Không bố trí quỹ đất nhà ở xã hội bên trong dự án khu đất đấu giá 77,28ha tại xã Long Đức, huyện Long Thành cũ (nay là xã Bình An) theo Văn bản số 7471/UBND-KTN ngày 12/6/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai. Người trúng đấu giá có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền

tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo đúng quy định pháp luật

2.7. Hình thức giao đất, cho thuê đất và thời hạn sử dụng đất:

- Đối với diện tích đất đấu giá là 379.082,3 m²:

+ Đối với diện tích 288.699,6 m² đất ở tại nông thôn (ONT): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, nhận chuyển nhượng căn hộ chung cư được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai;

+ Đối với diện tích 28.965,5 m² đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất giáo dục 25.466,0 m², đất văn hóa 2.084,6 m² và đất y tế 1.414,9 m²), đất khu dịch vụ đô thị 57.392,6 m² và đất thương mại dịch vụ 4.024,6 m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 393.752,9 m², trong đó:

+ Diện tích 143.151,3 m² đất cây xanh¹ sử dụng công cộng (cấp đơn vị ở); diện tích 210.180,2 m² đất giao thông (trong đó: diện tích đất 11.299,6 m² đường giao thông Vũ Hồng Phô nằm trong ranh khu đất² và diện tích 198.880,6 m² đất giao thông khu ở); diện tích 20.331,2 m² đất hạ tầng kỹ thuật (trong đó: Diện tích 4.586,9 m² đất Trạm xử lý nước thải; Diện tích 5.823,9 m² đất bãi đỗ xe; diện tích 9.920,4 m² đất hành lang an toàn phòng cháy chữa cháy): Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của Dự án kết nối đồng bộ theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này). Sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

+ Diện tích đất 3.740,5 m² trong dự án đường cao tốc và đường Long Đức - Lộc An (bao gồm 337,0m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý); diện tích 287,2 m² đất thuộc quy hoạch chung thị trấn Long Thành thuộc đất giao thông nút giao phía Bắc (bao gồm 4,4m² đường ống hành lang nước dọc dự án Trung tâm Phát triển quỹ đất chưa được giao quản lý): Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tiếp tục quản lý đối với phần diện tích đất đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao và bàn giao lại cho chủ đầu

¹ Bao gồm: Diện tích 39,2 m² đất do UBND xã Bình An quản lý chưa giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh (quy hoạch đất cây xanh) và diện tích 143.112,1 m² đất cây xanh sử dụng công cộng (cấp đô thị).

² Đã bao gồm hành lang đường ống cấp nước ngầm trong phạm vi đất đường Vũ Hồng Phô là 916,1 m² Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh chưa được giao quản lý.

tư khi thực hiện dự án theo định.

+ Diện tích 16.101,7 m² đất hành lang đường ống cấp nước ngầm dọc dự án (không tính phần diện tích nằm trong đất giao thông đường Vũ Hồng Phô) do Công ty Cổ phần Cấp nước Đồng Nai quản lý, vận hành (nằm ngoài diện tích giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý): Người trúng đấu giá có trách nhiệm cải tạo cảnh quan trên bề mặt diện tích đất có tuyến ống cấp nước theo Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

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

- Quyết định số 2954/QĐ-UBND ngày 22/8/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành (nay là xã Bình An) để giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý;

- Quyết định số 2108/QĐ-UBND ngày 17/7/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (nay là xã Bình An, tỉnh Đồng Nai);

- Quyết định số 387/QĐ-UBND ngày 15/7/2025 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 22/7/2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ);

- Văn bản số 2560/UBND-KTNS ngày 06/8/2025 UBND tỉnh Đồng Nai về việc tổ chức đấu giá khu đất 35,64ha và khu đất 77,28ha tại xã Bình An;

- Văn bản số 306/TTPTQĐ-QL&PTQĐ ngày 06/8/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh, bổ sung nội dung quy chế đấu giá, thông báo đấu giá tài sản.

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

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

1. **Giá khởi điểm: 4.755.248.000.000** đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn, bảy trăm năm mươi lăm tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu đồng)

2. **Bước giá: 47.552.480.000** đồng (Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng)

3. **Tiền đặt trước: 951.049.600.000** đồng (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi một tỷ, không trăm bốn mươi chín triệu, sáu trăm nghìn đồng)

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 7 giờ 30 phút ngày 08/8/2025 đến trước 17 giờ 00 phút ngày 22/9/2025.

* **Lưu ý:** Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai đến trước 17 giờ 00 phút ngày 22/9/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai
- Số tài khoản: 5900201018996
- Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Agribank Đồng Nai)

Nội dung: **Tên [tổ chức/cá nhân] nộp tiền đặt trước quyền sử dụng đất khu đất 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai.**

4. **Tiền bán hồ sơ mời tham gia đấu giá: 1.000.000** đồng/hồ sơ (Bằng chữ: Một triệu đồng/Một hồ sơ)

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp tiền vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản ngay khi mua hồ sơ. Khách hàng đã mua hồ sơ mời tham gia đấu giá không được hoàn trả lại tiền hồ sơ trong bất kỳ trường hợp nào.

Tiền bán hồ sơ nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai
- Số tài khoản: 5900201018986
- Mở tại: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Agribank Đồng Nai)

Nội dung: **Tên [tổ chức/cá nhân] nộp tiền hồ sơ quyền sử dụng đất khu đất 77,28 ha tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai.**

* Lưu ý:

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người đăng ký tham gia đấu giá chịu.

- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.

- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá hoặc từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024, người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 sửa đổi bổ sung năm 2024 sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc phiên 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;
- Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài theo quy định tại khoản 7 Điều 4 của Luật Đất đai;
- Cá nhân theo quy định tại khoản 3 Điều 4 của Luật Đất đai.

2. Điều kiện được tham gia đấu giá:

a) 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;

- Có phiếu đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá;

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có giấy tờ nhân thân rõ ràng. 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 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 nhận tài sản hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm quy chế đấu giá.

- Người đăng ký tham gia đấu giá phải có phiếu đăng ký tham gia đấu giá do Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai phát hành, kèm theo các giấy tờ liên quan: CCCD/CC/CMND người đại diện pháp luật của tổ chức (đối với tổ chức kinh tế), CCCD/CC/CMND cá nhân, CCCD/CC/CMND người được ủy

quyền (nếu có), giấy phép kinh doanh (photo công chứng) và đem theo bản chính để đối chiếu.

- Nộp tiền mua hồ sơ và tiền đặt trước vào tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai theo đúng thời gian quy định tại Quy chế cuộc đấu giá này.

- Người tham gia đấu giá 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 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.

b) 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;

+ Có ngành nghề kinh doanh (ngành nghề kinh doanh bất động sản) phù hợp với mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư (khoản 1 Điều 9 Luật kinh doanh Bất động sản);

+ Không trong thời gian bị cấm hoạt động kinh doanh bất động sản, bị tạm ngừng, bị đình chỉ hoạt động theo bản án, quyết định của Tòa án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản);

+ Không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai hoặc có vi phạm quy định của pháp luật về đất đai nhưng đã chấp hành xong quyết định, bản án đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan có thẩm quyền tại thời điểm đề nghị giao đất, cho thuê đất. Việc xác định người sử dụng đất vi phạm quy định của pháp luật về đất đai áp dụng đối với tất cả các thửa đất đang sử dụng trên địa bàn cả nước (điểm c khoản 2 Điều 122 Luật Đất đai);

+ Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá quyền sử dụng đất (điểm b khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP);

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật (điểm d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP và khoản 4 Điều 38 Luật đấu giá tài sản năm 2016 sửa đổi, bổ sung năm 2024);

+ 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; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 15% tổng vốn đầu

tư dự án (tương đương **2.241.392.542.886 đồng**, bao gồm tổng mức đầu tư xây dựng cộng giá khởi điểm của tài sản đấu giá $\times 15\%$):

[$15\% \times (10.187.368.952.574 \text{ đồng} + 4.755.248.000.000 \text{ đồng})$]

• Tổng mức đầu tư xây dựng theo Văn bản số 329/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 15 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng: **10.187.368.952.574 đồng**.

• Giá khởi điểm: xác định theo Quyết định số 472/QĐ-UBND ngày 22 tháng 7 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai: **4.755.248.000.000 đồng**.

(Nộp kèm:

- Báo cáo tài chính 02 năm gần nhất đã được kiểm toán hoặc xác nhận của cơ quan thuế (trường hợp đối với Tập đoàn Tổng Công ty tham gia đấu giá thì nộp báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ); Đối với doanh nghiệp mới thành lập thì ngân hàng xác nhận số tiền góp vốn thực tế của các thành viên;

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (theo hướng dẫn tại Văn bản số 981/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 31/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai))

- 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;

+ 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 nếu không cung cấp thì sẽ không đủ điều kiện tham gia đấu giá.

*** Lưu ý:**

- 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;

- 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 chi tiết 1/500 đã được phê 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 lại cho địa phương để quản lý theo quy định;

- Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt, kết nối hạ tầng kỹ thuật xung quanh và chịu mọi chi phí đầu tư đối với phần diện tích tiếp giáp đường Quốc lộ 51B;

- Cải tạo cảnh quan trên bề mặt phần diện tích đất đường ống cấp nước theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt; có giải pháp thi công để không ảnh hưởng đến hoạt động của tuyến ống nước;

- 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;

- Người trúng đấu giá thực hiện nghĩa vụ đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất nhà ở xã hội theo nội dung tại tiểu mục 1.6 mục 1 phần II của Phương án đấu giá được phê duyệt kèm theo Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của UBND tỉnh.

- Các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

c) Người không được tham gia đấu giá:

Người không được tham gia đấu giá theo quy định tại khoản 4 Điều 38 của Luật Đấu giá tài sản 2016 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 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 cuộc 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.

IV. Hồ sơ mời tham gia đấu giá và hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá:

1. Hồ sơ mời tham gia đấu giá:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai);
- Quy chế cuộc đấu giá và thông báo đấu giá tài sản;
- Hồ sơ tài liệu liên quan đến tài sản đấu giá do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai cung cấp.

Người đăng ký tham gia đấu giá điền đầy đủ các thông tin vào mẫu phiếu và nộp đủ các giấy tờ, nộp tiền hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiền đặt trước theo quy định tại Quy chế đấu giá cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai.

2. Hồ sơ đăng ký tham gia đấu giá bao gồm:

- Phiếu đăng ký tham gia đấu giá (theo mẫu của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai);
- Căn cước công dân/hộ chiếu/định danh cá nhân, giấy phép đăng ký kinh doanh. Các giấy tờ này phải là bản sao y;
- Trong trường hợp ủy quyền cho người khác tham gia phải có giấy ủy quyền. 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 Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 16/7/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các quy định khác có liên quan (nếu có).

* **Lưu ý:** Người tham gia đấu giá nộp 02 (hai) bộ hồ sơ đã được niêm phong cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai trong thời gian quy định.

V. Thời gian, địa điểm tham khảo hồ sơ, bán hồ sơ mời tham gia đấu giá và tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá:

Từ 7 giờ 00 phút ngày 08/8/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 08/9/2025 (Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ theo quy định) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai)

VI. Xét duyệt điều kiện tham gia đấu giá:

Trong thời hạn 01 (một) ngày làm việc kể từ ngày hết hạn tiếp nhận hồ sơ, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai gửi 01 (một) bộ hồ sơ được niêm phong của người tham gia đấu giá cho Sở Nông nghiệp và Môi trường căn cứ quy định của pháp luật áp dụng đối với loại tài sản đấu giá có trách nhiệm xét duyệt điều kiện của người tham gia đấu giá và thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai danh sách người đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá, người không đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 05



ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời gian xét điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 10/9/2025 đến ngày 15/9/2025.**

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu giá chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời gian thông báo người đủ điều kiện tham gia đấu giá: Chậm nhất ngày 18/9/2025.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 30 phút ngày 08/8/2025 đến 15 giờ 00 phút ngày 08/9/2025 (*Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ theo quy định*)

- Địa điểm: Tại thực địa khu đất Dự án trung tâm thương mại dịch vụ và dân cư theo quy hoạch tại xã Bình An, tỉnh Đồng Nai (xã Long Đức, huyện Long Thành cũ).

Người tham gia đấu giá khi xem tài sản đấu giá và hồ sơ pháp lý tài liệu liên quan đến tài sản, nếu có thắc mắc hay có sự sai lệch về thông tin tài sản phải thông báo cho Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh Đồng Nai trước ngày mở phiên đấu giá 05 (năm) 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: 47.552.480.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, năm trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm tám mươi nghìn đồng*)

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

- Thời gian: Từ lúc 8 giờ 00 phút ngày 23/9/2025.

- Địa điểm: Tại Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Số 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai.

Tùy thuộc vào điều kiện đáp ứng của địa điểm tổ chức đấu giá, tình hình triển khai phiên đấu giá, Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai có thể thay đổi địa điểm tổ chức phiên đấu giá sau khi đã hết hạn tiếp nhận hồ sơ và nộp tiền đặt trước cho phù hợp với tình hình thực tế và sẽ thông báo đến người tham gia đấu giá đủ điều kiện.

+ Yêu cầu cụ thể:

Đề nghị người tham gia đấu giá tìm hiểu kỹ về hồ sơ pháp lý của tài sản đấu giá và hiện trạng diện tích và mục đích sử dụng đất để tránh trường hợp khiếu nại về tài sản.

- Đề nghị người tham gia đấu giá đọc kỹ các nội dung tại Thông báo đấu giá tài sản này và Quy chế cuộc đấu giá để biết thực hiện.

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

- Cơ quan có tài sản đấu giá: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai
Địa chỉ: Số 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 02513.684284.

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

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

Điện thoại: 02513.917445.

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

Nơi nhận:

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

GIÁM ĐỐC



Phan Thị Xuân Đào

ĐỒNG