

SỞ TƯ PHÁP TỈNH 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: 163 /QC-ĐGTS

Đồng Nai, ngày 14 tháng 11 năm 2025

QUY CHẾ CUỘC ĐẤU GIÁ

Tài sản đấu giá: Quyền sử dụng đất đối với Khu đất Dự án Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây)

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 133/2025/HĐ.DVĐGTS ngày 14 tháng 11 năm 2025 ký kết giữa Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai,

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

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 hành nghề 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.

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 tỉnh Đồng Nai phối hợp Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai dự kiến tổ chức từ lúc 13 giờ 30 phút ngày 18/12/2025.

Cán bộ, viên chức và Đấu giá viên điều hành cuộc đấu giá của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh 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 đối với Khu đất Dự án Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây).

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:

Thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ) có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía Đông tiếp giáp đường nhựa ĐT 769;
- Phía Tây tiếp giáp đường nhựa hiện hữu;
- Phía Nam tiếp giáp đường nhựa hiện hữu;
- Phía Bắc tiếp giáp đường nhựa hiện hữu.

Ranh giới, hình thể và diện tích thửa đất được xác định theo Tờ Trích lục bản đồ địa chính số 4636/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 02/6/2025.

2.2. Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích thửa đất 19.059,4 m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 9.301 m² đất ở tại đô thị;
- Diện tích đất không đấu giá là 9.758,4 m², trong đó: quy hoạch đất giao thông (8.018,4 m²), đất cây xanh công cộng (1.658,0 m²) và đất hạ tầng kỹ thuật (82,0 m²).

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

- Đối với diện tích đất đấu giá 9.301,0 m² đất ở tại đô thị: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Đối với phần diện tích đất không đấu giá 9.758,40 m²: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất để người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo quy hoạch đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

2.4. Nguồn gốc:

Thửa đất được thu hồi, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản

lý, xây dựng phương án, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 05/7/2018 và Quyết định số 795/QĐ-UBND ngày 12/3/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

a) *Hiện trạng*: Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Giá trị tài sản gắn liền với đất theo Quyết định số 172/QĐ-TTPTQĐ ngày 30/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, với số tiền là **1.070.564.815** đồng (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bảy mươi triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm mười lăm đồng)

* **Lưu ý**: Đối với giá trị tài sản gắn liền với đất, người được giao đất, cho thuê đất có trách nhiệm trả tiền mua tài sản gắn liền với đất theo quy định tại điểm đ và điểm e khoản 7 Điều 37 của Nghị định số 186/2025/NĐ-CP.

b) *Hạ tầng kỹ thuật*: Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Về giao thông kết nối, thửa đất tiếp giáp và kết nối tuyến đường ĐT 769 và các đường giao thông hiện hữu.

2.6. Thông tin quy hoạch:

a) *Quy hoạch sử dụng đất*:

Theo bản đồ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Thống Nhất kèm theo Quyết định số 5370/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí thửa đất có chức năng quy hoạch đất ở tại đô thị và đất giao thông.

b) *Quy hoạch xây dựng*:

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng thửa đất số 1 tờ bản đồ số 68 (Khu dân cư số 8 thị trấn Dầu Giây) tại thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất được phê duyệt tại Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND huyện Thống Nhất.

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

- Quyết định số 2311/QĐ-UBND ngày 05/7/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất của Trường Đại học Lạc Hồng đang sử dụng để làm phân hiệu mở các lớp Trung cấp, Cao Đẳng liên thông và Đại học tại xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý;

- Quyết định số 1616/QĐ-UBND ngày 25/4/2025 của UBND huyện Thống Nhất về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Khu dân cư số 8 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây (thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ), tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án sửa đổi bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ) đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025;

- Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây (thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ), tỉnh Đồng Nai;

- Quyết định số 2600/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất Thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 68, xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất cũ);

- Quyết định số 172/QĐ-TTPTQĐ ngày 30/9/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt giá bán tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (Khu dân cư số 8 thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai cũ);

- Văn bản số 3055/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc cung cấp thông tin tổng mức đầu tư dự án Khu dân cư số 8 Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất (trường Đại học Lạc Hồng cũ);

- Văn bản số 981/SoXD-QLN&TTBĐS ngày 31/7/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về hướng dẫn tiêu chí đánh giá và thành phần hồ sơ để chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án của tổ chức tham gia đấu giá quyền sử dụng đất;

- Tờ trích lục bản đồ địa chính số 4636/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 02/6/2025.

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

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

1. Giá khởi điểm: 109.990.691.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm lẻ chín tỷ, chín trăm chín mươi triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng)

2. Tiền đặt trước (20% giá khởi điểm): 21.998.138.200 đồng (Bằng chữ: Hai mươi một tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, một trăm ba mươi tám nghìn, hai trăm đồng)

Người tham gia đấu giá phải nộp tiền đặt trước từ 7 giờ 00 phút ngày 17/11/2025 đến trước 17 giờ 00 phút ngày 16/12/2025 (Trong giờ hành chính)

* **Lưu ý:** Người đăng ký tham gia đấu giá nộp tiền đặt trước thông qua hình thức chuyển khoản thì phải được “PHÁT SINH CÓ” trong tài khoản của Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai đến trước 17 giờ 00 phút ngày 16/12/2025.

Tiền đặt trước nộp vào tài khoản:

- Tên tài khoản: **Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai**
- Số tài khoản: **6811666666**
- Mở tại: **Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (Vietcombank Đồng Nai)**

* **Nội dung:** *[Tên tổ chức, cá nhân]* nộp tiền đặt trước quyền sử dụng đất Khu đất Dự án khu dân cư số 8 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây).

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 mua hồ sơ mời tham gia đấu giá nộp vào tài khoản:

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

* **Nội dung:** *[Tên tổ chức, cá nhân]* nộp tiền mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất Khu đất Dự án khu dân cư số 8 xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây).

* **Lưu ý:**

- Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển khoản nộp tiền mua hồ sơ, tiền đặt trước và nhận lại tiền đặt trước do người đăng ký tham gia đấu giá chịu.
- Trường hợp trúng đấu giá thì khoản tiền đặt trước được chuyển thành tiền đặt cọc để bảo đảm thực hiện giao kết hoặc thực hiện hợp đồng mua bán tài sản đấu giá. Việc xử lý tiền đặt cọc được thực hiện theo quy định của pháp luật về dân sự và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- Người tham gia đấu giá không trúng đấu giá hoặc từ chối tham gia đấu giá quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024), người tham gia đấu giá đã nộp tiền đặt trước nhưng không đáp ứng yêu

cầu, điều kiện tham gia đấu giá và không thuộc trường hợp không được nhận lại tiền đặt trước theo quy định tại khoản 6 Điều 39 Luật Đấu giá tài sản 2016 (sửa đổi, bổ sung năm 2024) sẽ được hoàn trả tiền đặt trước trong thời hạn 03 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc cuộc đấu giá, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 tỉnh Đồng Nai, trong đó có nội dung cam kết sử dụng đất đúng mục đích, đúng quy hoạch sau khi trúng đấu giá; kèm theo các giấy tờ liên quan: CCCD/CC người đại diện pháp luật của tổ chức (đối với tổ chức kinh tế), CCCD/CC cá nhân, CCCD/CC người được ủy quyền (nếu có), giấy phép kinh doanh (photo công chứng) hoặc đem theo bản chính để đối chiếu;

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

- Người tham gia đấu giá phải có giấy tờ tùy thân rõ ràng và có thể ủy quyền bằng văn bản cho người khác thay mặt mình tham gia đấu giá. Nếu đại diện (hoặc ủy quyền) cho tổ chức, cá nhân để tham gia đấu giá phải có giấy ủy quyền hợp lệ hoặc giấy tờ chứng minh quyền đại diện hợp pháp cho tổ chức tham gia đấu giá. Tổ chức, cá nhân cử đại diện tham gia đấu giá phải chịu trách nhiệm về nội dung ủy quyền cho người đại diện thực hiện các công việc trong phạm vi ủy quyền, phải thực hiện nghĩa vụ trong trường hợp trúng đấu giá hoặc chịu xử lý theo quy định nếu người đại diện có hành vi vi phạm quy chế đấu giá.

- Không được nhận ủy quyền tham gia đấu giá của người tham gia đấu giá khác đối với tài sản mà mình cũng là người tham gia đấu giá tài sản đó; nhận ủy

quyền tham gia đấu giá của từ hai người tham gia đấu giá trở lên đối với cùng một tài sản¹.

- Người tham gia đấu giá cam kết đã đọc kỹ và hiểu 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 tỉnh 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:

+ Bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 3 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024²;

+ Trường hợp nhóm công ty là tập đoàn kinh tế hoặc công ty mẹ, công ty con theo quy định của pháp luật về doanh nghiệp khi tham gia đấu giá thì phải thỏa thuận để cử một công ty thuộc nhóm công ty tham gia đấu giá;

+ Không thuộc đối tượng bị cấm tham gia đấu giá theo quy định của pháp luật;

+ Đáp ứng điều kiện quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về kinh doanh bất động sản đối với trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở, dự án kinh doanh bất động sản khác³; trong đó phải có hồ sơ chứng minh vốn thuộc sở hữu của mình để thực hiện dự án không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư dự án, tương đương: $20\% \times (227.842.488.000 \text{ đồng} + 109.990.691.000 \text{ đồng}) = 67.566.635.800 \text{ đồng}$, cụ thể:

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

- Giá khởi điểm tài sản đấu giá xác định theo Quyết định số 2599/QĐ-UBND ngày 10/11/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai: 109.990.691.000 đồng

+ Dự kiến tổng mức đầu tư xây dựng khoảng 227.842.488.000 đồng⁴.

(Nộp kèm:

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

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 d khoản 1 Điều 55 Nghị định số 102/2024/NĐ-CP.

⁴ Theo Văn bản số 3055/SoXD-QLHĐ&VLXD ngày 30/6/2025 của Sở Xây dựng.

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

- Hồ sơ chứng minh năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án.)

- Cá nhân tham gia đấu giá phải có đủ các điều kiện sau đây:

+ Đảm bảo các điều kiện quy định tại khoản 4 Điều 125 của Luật Đất đai năm 2024;

+ Trường hợp cá nhân tham gia đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư thì phải cam kết thành lập tổ chức kinh tế bảo đảm các điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 55 của Nghị định số 102/2024/NĐ-CP. Việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư, pháp luật về doanh nghiệp, pháp luật về đấu thầu và pháp luật khác có liên quan.

Người tham gia đấu giá phải cung cấp đầy đủ chứng từ đã nộp tiền đặt trước, tiền mua hồ sơ mời tham gia đấu giá 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 đó⁵;

- 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 gia đấu giá đối với tài sản đó⁶.

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 tỉnh 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 tỉnh 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 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);

- 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 tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 và Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 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 tỉnh 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 và đăng ký 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 và đăng ký tham gia đấu giá:

Từ 7 giờ 00 phút ngày 17/11/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 02/12/2025 (Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật) tại Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai (Địa chỉ: Số 1B đường 30/4, phường Trấn Biên, tỉnh 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 tỉnh 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 tỉnh Đồng Nai trong thời gian tiếp nhận hồ sơ tham gia đấu giá và đăng ký 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 tỉnh Đồng Nai phối hợp với Trung tâm Phát triển quỹ đất 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 tỉnh 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 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 duyệt điều kiện hồ sơ tham gia đấu giá: Từ ngày 04/12/2025 đến ngày 10/12/2025.**

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

Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai thông báo bằng văn bản cho từng người tham gia đấu giá về việc đáp ứng yêu cầu, điều kiện tham gia đấu

giá chậm nhất 03 (ba) ngày làm việc trước ngày mở phiên đấu giá. **Dự kiến thời gian thông báo người đủ điều kiện tham gia đấu giá: Chậm nhất ngày 12/12/2025.**

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

- Thời gian: Từ 07 giờ 00 phút ngày 17/11/2025 đến 16 giờ 30 phút ngày 02/12/2025 *(Trong giờ hành chính, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật)*

- Địa điểm: Tại thực địa Khu đất Dự án Khu dân cư số 8 tại xã Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai (thửa đất số 1 tờ bản đồ địa chính số 68 xã Dầu Giây).

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 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 (3% giá khởi điểm theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai): 3.299.720.730 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm ba mươi 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 13 giờ 30 phút ngày 18/12/2025 *(Thứ năm)*

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

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

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

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 tỉnh Đồng Nai ban hành, được phát sổ 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 tỉnh 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 tại Quy chế này. 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 (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 tỉnh 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 **3.299.720.730 đồng** (*Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm ba mươi 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 **3.299.720.730 đồng** (*Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm ba mươi đồng*)

- Hết thời gian ghi phiếu, đấu giá viên yêu cầu người tham gia đấu giá bỏ trực tiếp phiếu trả giá vào thùng phiếu trong thời gian quy định; kiểm đếm số phiếu phát ra và số phiếu thu về; số phiếu hợp lệ, số phiếu không hợp lệ, công bố giá trả theo quy định pháp luật.

- 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 **3.299.720.730 đồng** (*Bằng chữ: Ba tỷ, hai trăm chín mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi nghìn, bảy trăm ba mươi 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 tỉnh 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: *“Khi đã hết thời hạn đăng ký tham gia mà chỉ có một người đăng ký tham gia đấu giá hoặc có nhiều người đăng ký tham gia đấu giá nhưng chỉ có một người tham dự phiên đấu giá hoặc có nhiều người tham dự phiên đấu giá nhưng chỉ có một người trả giá hợp lệ”*.

* **Ghi chú:** Theo Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 và Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, 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 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 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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, quyền khai thác khoáng sản 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 của 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 của Nghị định số 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 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 tỉnh Đồng Nai lập hồ sơ gửi Sở Nông nghiệp và Môi trường để trình Chủ tịch

UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- Chủ tịch UBND tỉnh 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 tỉnh 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, lệ phí trước bạ theo đúng thông báo của cơ quan thuế và tiền mua tài sản gắn liền với đất với số tiền là **1.070.564.815** đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, không trăm bảy mươi triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn, tám trăm mười lăm đồng*);
- 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 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 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 năm 2023;

H
M
J
G
I
N
A
I

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

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

Việc nộp tiền sử dụng 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 Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, cơ quan thuế gửi thông báo nộp tiền sử dụng 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 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 điểm d mục 6 Phần II của Phương án đấu giá tài sản đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 và Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 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 Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh 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.

Điều 23. Ban hành Quyết định giao đất, cấp 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 mua tài sản gắn liền với đất, 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 theo quy định tại tiểu mục d mục 6 Phần II của Phương án đấu giá tài sản đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 và Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025 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 Chủ tịch UBND tỉnh 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 e khoản 9 Điều 4 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 đấu giá tài sản đã được Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 328/QĐ-UBND ngày 09/7/2025 và Quyết định số 1856/QĐ-UBND ngày 23/10/2025.

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 tỉnh 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 tỉnh Đồng Nai cung cấp trước khi đăng ký để tránh trường hợp khiếu nại về tài sản. Mọi thắc mắc, yêu cầu đề nghị liên hệ Trung tâm Dịch vụ đấu giá tài sản tỉnh Đồng Nai và Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai trước thời điểm diễn ra phiên đấu giá để được giải đáp.

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 tỉnh Đồng Nai (báo cáo);
- Công an tỉnh Đồng Nai (để biết);
- Sở Tư pháp (báo cáo);
- Sở Nông nghiệp và Môi trường (để biết);
- Sở Xây dựng (để biết);
- Sở Tài chính (để biết);
- Thuế tỉnh Đồng Nai (để biết);
- UBND xã Dầu Giây (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