

Số: 2591/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 10 tháng 11 năm 2025

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt giá đất 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 tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15; Luật nhà ở số 27/2023/QH15, Luật kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;

Căn cứ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

Căn cứ Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực đất đai;

Căn cứ Nghị định số 226/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 8 năm 2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 433/TTr-SoNNMT ngày 10 tháng 11 năm 2025.

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt giá đất 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 Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Mục đích xác định giá đất và các thông tin về khu đất định giá:

a) Mục đích xác định giá đất: Xác định giá đất để đầu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 51,65ha theo Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trần Biên.

b) Thông tin về khu đất định giá:

Theo Phương án số 476/PA-TTPTQĐ ngày 03 tháng 11 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2025, các thông tin cụ thể như sau:

- Vị trí:

+ Khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) có diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông Nam: giáp Xa lộ Hà Nội (Quốc lộ 1); Phía Tây Bắc: giáp sông Đồng Nai; Phía Tây Nam: giáp khu dân cư hiện hữu; Phía Đông Bắc: giáp khu quy hoạch khu Trung tâm Chính trị - Hành chính (khu vực 2).

+ Vị trí, ranh giới và hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 9212/2025, do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 31 tháng 10 năm 2025.

- Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý là 496.250,1m<sup>2</sup> (theo Quyết định số 3825/QĐ-UBND ngày 30 tháng 10 năm 2017 và Quyết định số 2491/QĐ-UBND ngày 03 tháng 11 năm 2025). Tổng diện tích lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 516.502,0m<sup>2</sup>. Trong đó:

+ Diện tích đầu giá: 214.768,0m<sup>2</sup>, bao gồm: Đất ở: 166.505,0m<sup>2</sup>; Đất thương mại dịch vụ: 4.209,0m<sup>2</sup>; Đất văn hóa: 8.266,0m<sup>2</sup>; Đất y tế: 501,0m<sup>2</sup>; Đất giáo dục: 35.287,0m<sup>2</sup>

+ Diện tích đất không đầu giá là 301.734,0m<sup>2</sup>, bao gồm: Đất giao thông: 222.696,0m<sup>2</sup>; Đất cây xanh sử dụng công cộng: 44.141,0m<sup>2</sup> (bao gồm Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 9.068,6m<sup>2</sup>); Đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: 4.104,0m<sup>2</sup>; Đất mặt nước: 15.957,0m<sup>2</sup>; Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 2.965,0m<sup>2</sup>; Đất công trình dịch vụ: 11.871,0m<sup>2</sup> (bao gồm khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 11.183,3m<sup>2</sup> và diện tích 687,7m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới đường đỏ của đường song hành Quốc lộ 1 theo quy hoạch phân khu mở rộng)

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

+ Đối với diện tích đất đầu giá là 214.768,0m<sup>2</sup>. Trong đó:



Đối với diện tích 166.505,0m<sup>2</sup> đất công trình nhà ở: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án đầu tư. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sử dụng đất ở, 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 48.263,0m<sup>2</sup> đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất văn hóa 8.266,0m<sup>2</sup>; đất y tế 501,0m<sup>2</sup>; đất công trình giáo dục 35.287,0m<sup>2</sup>, đất thương mại dịch vụ 4.209,0m<sup>2</sup>: 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 301.734,0m<sup>2</sup>. Trong đó:

Đất giao thông diện tích 222.696,0m<sup>2</sup>; đất cây xanh sử dụng công cộng, diện tích 44.141,0m<sup>2</sup> (trong đó, bao gồm diện tích 9.068,6m<sup>2</sup> thuộc Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng và nằm ngoài ranh giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý); đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật diện tích 7.069,0m<sup>2</sup>; đất mặt nước diện tích 15.957,0m<sup>2</sup>: 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 được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này) và bàn giao lại cho địa phương quản lý;

Phần diện tích đất công trình dịch vụ 11.871,0m<sup>2</sup> (nằm ngoài ranh giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, bao gồm: khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng diện tích 11.183,3m<sup>2</sup> và diện tích 687,7m<sup>2</sup> thuộc chỉ giới đường đỏ của đường song hành Xa lộ Hà Nội theo quy hoạch phân khu mở rộng). Người trúng đấu giá thực hiện đầu tư hạ tầng kỹ thuật của dự án kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết được duyệt.

2. Thời điểm định giá: Ngày 04 tháng 11 năm 2025 (theo Quyết định phê duyệt phương án đấu giá số 2504/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

3. Phê duyệt kết quả định giá đất cụ thể :

TT	Diễn giải	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
1	Đất ở nhà liên kế	97.178,0	50.292.750	4.887.348.860.000
2	Đất ở nhà biệt thự	14.094,0	50.578.281	712.850.292.000
3	Đất ở chung cư hỗn hợp	55.233,0	50.636.210	2.796.789.787.000

TT	Diễn giải	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Giá đất cụ thể (đồng/m <sup>2</sup> )	Thành tiền (đồng)
4	Đất thương mại dịch vụ (thời hạn sử dụng 50 năm)	4.209,0	48.607.795	204.590.210.495
5	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng 50 năm)	35.287,0	17.290.578	610.132.625.886
6	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng 50 năm)	8.266,0	17.290.578	142.923.917.748
7	Đất y tế (thời hạn sử dụng 50 năm)	501,0	17.290.578	8.662.579.578
<b>Tổng</b>		<b>214.768,0</b>		<b>9.363.298.272.707</b>

**Điều 2.** Căn cứ nội dung được phê duyệt tại Điều 1 Quyết định này, Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai theo quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các sở: Nông nghiệp và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên; Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 4;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Công an tỉnh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh;
- Tòa án nhân dân tỉnh;
- Thanh tra tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Hai.26b)

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Nguyễn Thị Hoàng**