

Số: **2592**/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày **10** tháng **11** năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65ha, phường Trăn 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 2025;

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 Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;

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 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11 tháng 01 năm 2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29 tháng 11 năm 2024;

Căn cứ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 172/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết 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 Nghị định số 151/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ 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 15/8/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định số 2280/QĐ-UBND ngày 31 tháng 7 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 1258/QĐ-UBND ngày 17 tháng 5 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quy định chi tiết thực hiện một số điều của Luật Nhà ở trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Đồng Nai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 758/QĐ-UBND ngày 14 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung tỷ lệ 1/10.000 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 774/QĐ-UBND ngày 18 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 phân khu A2 theo quy hoạch chung thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất đến năm 2030 cho 95 đơn vị hành chính cấp xã;

Căn cứ Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường;

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 2105/QĐ-UBND ngày 22 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai về sửa đổi, bổ sung Đề án chuyển đổi Khu công nghiệp Biên Hòa 1 thành Khu đô thị - thương mại - dịch vụ và cải thiện môi trường kèm theo Quyết định số 324/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2024;

Căn cứ Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Trảng Biên phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (Khu vực 1) tại phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

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 2504/QĐ-UBND ngày 04 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 51,65 ha, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2591/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc 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 51,65 ha, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 438/TTr-SoNNMT ngày 10 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai, với các nội dung sau:

1. Danh mục vị trí, diện tích, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá

a) Vị trí

Khu đất Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) có diện tích khoảng 51,65 ha, phường Trảng 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.

b) Diện tích, loại đất

Tổng diện tích được giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý theo Quyết định số 3825/QĐ-UBND và Quyết định số 2491/QĐ-UBND là 496.250,1 m².

Tổng diện tích lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 là 516.502,0 m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá: 214.768,0 m², bao gồm:
 - + Đất ở: 166.505,0 m²;
 - + Đất thương mại dịch vụ: 4.209,0 m²;
 - + Đất văn hóa: 8.266,0 m²;
 - + Đất y tế: 501,0 m²;
 - + Đất giáo dục: 35.287,0 m².
- Diện tích không đấu giá: 301.734,0 m², bao gồm:
 - + Đất giao thông: 222.696,0 m²;
 - + Đất cây xanh sử dụng công cộng: 44.141,0 m² (bao gồm Công viên Lam Sơn giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 9.068,6 m²);
 - + Đất bãi đỗ xe, hạ tầng kỹ thuật: 4.104,0 m²;
 - + Đất mặt nước: 15.957,0 m²;
 - + Đất công trình hạ tầng kỹ thuật khác: 2.965,0 m²;
 - + Đất công trình dịch vụ: 11.871,0 m² (bao gồm khuôn viên tòa nhà Sonadezi giữ nguyên theo hiện trạng, diện tích 11.183,3 m² và diện tích 687,7 m² thuộc chỉ giới đường đỏ của đường song hành Quốc lộ 1 theo QHPK mở rộng).

c) Hình thức sử dụng, thời hạn sử dụng đất.

- Đối với diện tích đất đấu giá là 214.768,0 m²:
 - + Đối với diện tích 166.505,0 m² 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 48.263,0 m² đất công trình hạ tầng xã hội (bao gồm: đất văn hóa 8.266,0 m²; đất y tế 501,0 m²; đất công trình giáo dục 35.287,0 m², đất thương mại dịch vụ 4.209,0 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 301.734,0 m²:

+ Đất giao thông diện tích 222.696,0 m²; đất cây xanh sử dụng công cộng, diện tích 44.141,0 m² (trong đó, bao gồm diện tích 9.068,6 m² 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 7.069,0 m²; đất mặt nước diện tích 15.957,0 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 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 11.871,0 m² (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 11.183,3 m² và diện tích 687,7 m² 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. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch sử dụng đất

Theo hồ sơ quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 thành phố Biên Hòa (cũ) được phê duyệt tại Quyết định số 89/QĐ-UBND ngày 11 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai và Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 11 tháng 8 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai, vị trí khu đất có các chức năng quy hoạch đất ở, đất thương mại dịch vụ, đất giao thông.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Khu đô thị - thương mại - dịch vụ (khu vực 1) tại phường Trảng Biên được phê duyệt tại Quyết định số 2490/QĐ-UBND ngày 25 tháng 10 năm 2025 của UBND phường Trảng Biên.

c) Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Thực hiện theo Văn bản số 8763/UBND-KTN ngày 31 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc thống nhất nội dung về phương án nhà ở xã hội các khu đất đấu giá thực hiện dự án nhà ở thương mại năm 2025: Không bố trí đất nhà ở xã hội trong dự án mà thực hiện nghĩa vụ nhà ở xã hội theo hình thức đóng tiền tương đương theo quy định tại Điều 19 Nghị định 100/2024/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP. 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 của pháp luật.

3. Nguyên tắc, hình thức và phương thức đấu giá

a) Nguyên tắc đấu giá

Việc đấu giá được thực hiện theo nguyên tắc công khai, liên tục, khách quan, trung thực, bình đẳng giữa những người tham gia đấu giá, bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các bên tham gia.

b) Hình thức bán đấu giá

Phiên đấu giá được tổ chức khi có từ 02 (hai) người trở lên đăng ký tham gia đấu giá, theo hình thức và số vòng đấu giá như sau:

- Hình thức bán đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại cuộc đấu giá.
- Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.
- Phương thức bán đấu giá: Theo phương thức trả giá lên.

c) Bước giá

Xác định theo Văn bản số 12612/UBND-KT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xác định bước giá các khu đất để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất.

4. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất

Giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai là đơn vị tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên.

5. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất

Giá khởi điểm để tổ chức đấu giá: 9.363.298.272.707 đồng (*Bằng chữ: Chín nghìn ba trăm sáu mươi ba tỷ hai trăm chín mươi tám triệu hai trăm bảy mươi hai nghìn bảy trăm lẻ bảy đồng*).

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục lựa chọn đơn vị tổ chức hành nghề đấu giá tài sản để thực hiện phiên đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đấu thầu và đấu giá tài sản.

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

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, 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 và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTN, KTNS (Ha).



Hồ Văn Hà