

Số: 2595/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 khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha)

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 435/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 khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha), 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 đấu giá quyền sử dụng đất khu đất theo Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trăn Biên.

b) Thông tin về khu đất định giá:

Theo Phương án số 469/PA-TTPTQĐ ngày 22 tháng 10 năm 2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1906/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2025 có các thông tin sau:

- Vị trí:

+ Khu đất Dự án khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9 ha) thuộc thửa đất số 61, 75, 131, tờ bản đồ số 57 và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 58 phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp: Phía Đông giáp đường sắt Bắc Nam; Phía Tây giáp đường Hà Huy Giáp; Phía Nam giáp đường Nguyễn Thành Phương; Phía Bắc giáp đường hẻm và khu dân cư hiện hữu.

+ Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất được xác định theo tờ Trích lục đồ địa chính số 8929/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 21 tháng 10 năm 2025.

- Diện tích, loại đất:

Xác định theo tờ Trích lục đồ địa chính số 8929/2025, trong đó:

+ Diện tích đấu giá: 15.793,8m², bao gồm:

Đất xây dựng chung cư hỗn hợp cao tầng: 4.422,2m²;

Đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Đất cây xanh nội khu: 6.443,0 m² và đất giao thông nội khu: 4.928,6m².

+ Diện tích không đấu giá: 3.412,5m², bao gồm:

Đất giao thông đối ngoại: 3.376,0m²;

Đất hạ tầng kỹ thuật - trạm điện: 36,5m².

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

+ Đối với diện tích Đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp cao tầng 4.422,2m²: 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 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 đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Đất cây xanh nội khu: 6.443,0m² và đất giao thông nội khu: 4.928,6m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê 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.

+ Đối với phần diện tích đất không đấu giá 3.412,5m²:

Đất giao thông đối ngoại 3.376,0m²: 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 đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.



Đất hạ tầng kỹ thuật - trạm điện 36,5m²: Giữ nguyên hiện trạng.

2. Thời điểm định giá: Ngày 28 tháng 10 năm 2025 (theo Quyết định số 1906/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 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 ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất sử dụng vào mục đích đất ở (xây dựng nhà chung cư)	4.422,16	72.752.371	321.722.624.941
2	Đất công cộng có mục đích kinh doanh (đất cây xanh nội khu; đất giao thông nội khu) (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	11.371,57	31.179.588	354.560.867.513
TỔNG		15.793,73		676.283.492.454

Đối với phần diện tích đất 1.584,0m² dự kiến bố trí sinh hoạt cộng đồng: Trường hợp có thay đổi về diện tích hoặc thay đổi công năng so với nội dung trong Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên thì phương án giá đất sẽ được tính toán lại theo quy định của pháp luật.

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 khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9ha) 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