

Số: 2805 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, 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 467/TTr-SoNNMT ngày 19 tháng 11 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá đất khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, 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 đấu giá quyền sử dụng đất khu đất khoảng 102ha xã Phước An theo Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

b) Thông tin về khu đất định giá:

Theo phương án đấu giá số 527/PA-TTPTQĐ ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Trung tâm Phát triển Quỹ đất tỉnh đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2025, khu đất cần định giá có các thông tin cơ bản sau:

- Vị trí: Khu đất dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai có các vị trí tiếp giáp, cụ thể như sau:

+ Phía Đông: Giáp đường Trần Phú (đường Rừng Sác);

+ Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Văn Cừ;

+ Phía Nam: Giáp đường Lê Hồng Phong và đường N1 của dự án đô thị HUD;

+ Phía Bắc: Giáp khu đất quy hoạch cây xanh cách ly.

Ranh giới khu đất được xác định theo Tờ Trích lục số 9339/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 08 tháng 11 năm 2025.

- Diện tích và loại đất định giá: Khu đất có tổng diện tích 1.019.443,50m² (khoảng 101,94ha) với các hạng mục sử dụng đất như sau:

Diện tích đất đấu giá : 435.883,52m², bao gồm:

+ Đất ở tại nông thôn : 352.810,26m²;

+ Đất văn hóa : 5.015,0m²;

+ Đất y tế : 4.011,27m²;

+ Đất công trình dịch vụ : 13.683,81m²;

+ Đất thương mại : 16.514,89m²;

+ Đất giáo dục : 38.771,84m²;

+ Đất thể dục thể thao : 5.076,45m²;

Diện tích không đấu giá : 583.559,98m², bao gồm:

+ Đất cây xanh sử dụng công cộng : 165.095,48m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật : 5.076,45m²;

+ Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà : 41.717,69m²;

+ Đất giao thông : 328.477,12m².

+ Đất bãi đỗ xe : 43.193,24m².

- Hiện trạng khu đất: Chủ yếu là đất trống, có một căn nhà cấp 4 và một số nhà lán, nhà tạm.

2. Thời điểm định giá: Ngày 11 tháng 11 năm 2025 (Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh).

3. Kết quả xác định giá đất:

Kết quả định giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai như sau:

TT	Hạng mục sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Giá đất cụ thể (đồng/m ²)	Thành tiền (đồng)
1	Đất nhà ở liền kề	241.777,59	12.934.519	3.127.276.831.629
2	Đất nhà ở biệt thự	39.892,02	11.131.115	444.042.662.202
3	Đất nhà chung cư hỗn hợp	71.140,65	13.601.351	967.608.951.018
4	Đất văn hóa (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	5.015,00	4.410.881	22.120.568.215
5	Đất y tế (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	4.011,27	4.410.881	17.693.234.629
6	Đất thương mại, dịch vụ (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	30.198,70	7.992.469	241.362.173.590
7	Đất giáo dục (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	38.771,84	4.410.881	171.017.972.391
8	Đất thể dục thể thao (thời hạn sử dụng đất 50 năm)	5.076,45	4.410.881	22.391.616.852
Tổng giá trị khu đất				5.013.514.010.526

Làm tròn số: 5.013.514.011.000 đồng (Bằng chữ: Năm nghìn không trăm mười ba tỷ, năm trăm mười bốn triệu, không trăm mười một nghìn đồng).

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 đất dự án khu phức hợp đô thị sinh thái và công viên chuyên đề tại xã Phước An, 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 xã Phước An; 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