

Số: 2806/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 19 tháng 11 năm 2025

## QUYẾT ĐỊNH

**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 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 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 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 Quyết định số 66/2024/QĐ-UBND ngày 31 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân 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 2133/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân 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 đối với khu đất diện tích 1.001.661,0 m<sup>2</sup> đất tại xã Phước An và xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1801/QĐ-UBND ngày 21 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh diện tích giao đất ghi tại Quyết định số 2133/QĐ-UBND ngày 24 tháng 6 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1832/QĐ-UBND ngày 23 tháng 10 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 đối với khu đất có diện tích 22.719,0 m<sup>2</sup> tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân xã Phước An phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đất khoảng 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2644/QĐ-UBND ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án 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;

Căn cứ Quyết định số 2805/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc 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.

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 476/TTr-SoNNMT ngày 19 tháng 11 năm 2025.

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** 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. 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: 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.

Vị trí, 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.

b) Diện tích và loại đất: Tổng diện tích giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý là 1.019.443,50 m<sup>2</sup>;

Tổng diện tích lập quy hoạch chi tiết theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 là 1.019.443,50 m<sup>2</sup>, trong đó:

- |                                  |  |
|----------------------------------|--|
| - Diện tích đất đấu giá          | : 435.883,52 m <sup>2</sup> , bao gồm: |
| + Đất ở tại nông thôn            | : 352.810,26 m <sup>2</sup> ;          |
| + Đất văn hóa                    | : 5.015,0 m <sup>2</sup> ;             |
| + Đất y tế                       | : 4.011,27 m <sup>2</sup> ;            |
| + Đất công trình dịch vụ         | : 13.683,81 m <sup>2</sup> ;           |
| + Đất thương mại                 | : 16.514,89 m <sup>2</sup> ;           |
| + Đất giáo dục                   | : 38.771,84 m <sup>2</sup> ;           |
| + Đất thể dục thể thao           | : 5.076,45 m <sup>2</sup> ;            |
| - Diện tích không đấu giá        | : 583.559,98 m <sup>2</sup> , bao gồm: |
| + Đất cây xanh sử dụng công cộng | : 165.095,48 m <sup>2</sup> ;          |
| + Đất hạ tầng kỹ thuật           | : 5.076,45 m <sup>2</sup> ;            |
| + Đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà   | : 41.717,69 m <sup>2</sup> ;           |
| + Đất giao thông                 | : 328.477,12 m <sup>2</sup> ;          |
| + Đất bãi đỗ xe                  | : 43.193,24 m <sup>2</sup> .           |

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

- Đối với diện tích đất đấu giá:

+ Đối với diện tích 352.810,26 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn (bao gồm: đất nhà ở thấp tầng 281.669,61 m<sup>2</sup> và đất nhà chung cư hỗn hợp 71.140,65 m<sup>2</sup>): 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, 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 đất công trình công cộng 83.073,26 m<sup>2</sup> (bao gồm: đất văn hóa 5.015,0 m<sup>2</sup>, đất y tế 4.011,27 m<sup>2</sup>, đất công trình dịch vụ 13.683,81 m<sup>2</sup>, đất thương mại 16.514,89 m<sup>2</sup>, đất giáo dục 38.771,84 m<sup>2</sup>, đất thể dục thể thao 5.076,45 m<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:

Bao gồm: Diện tích 165.095,48 m<sup>2</sup> đất cây xanh sử dụng công cộng (bao gồm cấp đô thị 85.573,73 m<sup>2</sup> và cấp đơn vị ở 79.521,75 m<sup>2</sup>), đất hạ tầng kỹ thuật 5.076,45 m<sup>2</sup>, đất hạ tầng kỹ thuật sau nhà 41.717,69 m<sup>2</sup>, đất bãi đỗ xe 43.193,24 m<sup>2</sup> và đất giao thông 328.477,12 m<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 xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư cho công việc này). Sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao lại cho địa phương để quản lý.

## **2. Thông tin quy hoạch**

a) Quy hoạch sử dụng đất: Thực hiện theo Văn bản số 3629/UBND-KTN ngày 21 tháng 8 năm 2025 của UBND tỉnh Đồng Nai.

b) Quy hoạch xây dựng

Theo hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt tại Quyết định số 1999/QĐ-UBND ngày 08 tháng 11 năm 2025 của UBND xã Phước An.

c) Về bố trí quỹ đất nhà ở xã hội

Thực hiện theo Văn bản số 8120/UBND-KTN ngày 23 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử lý kiến nghị không bố trí nhà ở xã hội trong dự án Khu đất 102 ha tại xã Phước An, tỉnh Đồng Nai: Thống nhất nội dung đề xuất của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3935/SoXD-QLQH&PTĐT ngày 21 tháng 10 năm 2025 về việc không bố trí nhà ở xã hội trong dự án Khu đất 102 ha tại xã Phước An để đấu giá.

## **3. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá và bước 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 và phương thức đấu giá



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

- + Hình thức đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên đấu giá.
- + Số vòng đấu giá: Tối đa 05 vòng.

- Phương thức 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 việc 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: 5.013.514.011.000 đồng (*Bằng chữ: Năm nghìn không trăm mười ba tỉ, năm trăm mười bốn triệu, không trăm mười một nghìn 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 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 và các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Văn phòng UBND tỉnh;
- Lưu: VT, KTNS (Ha).

**KT. CHỦ TỊCH  
PHÓ CHỦ TỊCH**



**Hồ Văn Hà**