

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số *2172*/QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày *12* tháng *9* năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc đấu giá quyền sử dụng đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ
kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai**

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 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 29 tháng 11 năm 2013;
Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
Căn cứ Luật Đấu giá tài sản ngày 17 tháng 11 năm 2016;
Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17 tháng 6 năm 2020;
Căn cứ Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất;
Căn cứ Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
Căn cứ Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 09 tháng 9 năm 2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
Căn cứ Nghị định số 01/2017/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
Căn cứ Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14 tháng 11 năm 2017 của



Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

Căn cứ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Thông tư liên tịch số 14/2015/TTLT-BTNMT-BTP ngày 04 tháng 4 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường và Bộ trưởng Bộ Tư pháp quy định việc tổ chức thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 09 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 486/TTr-STNMT ngày 25 tháng 8 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Quyết định đấu giá quyền sử dụng đất Khu trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai với các nội dung cụ thể như sau:

1. Danh mục vị trí, diện tích, hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất, mục đích, hình thức và thời hạn sử dụng đất của khu đất đấu giá

a) Vị trí khu đất

Khu đất bao gồm thửa đất số 01 và thửa đất số 02 tờ bản đồ địa chính số 35 thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai, có vị trí tiếp giáp: Phía Bắc giáp đường 29/4 (song hành Quốc lộ 1A), phía Nam giáp đường Hoàng Việt, phía Đông giáp đường 30/4, phía Tây giáp đường Nguyễn Văn Cừ, thị trấn Trảng Bom.

Ranh giới, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục và biên vẽ bản đồ địa chính khu đất số 7046/2021, tỷ lệ 1/500 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện và ký xác lập ngày 09 tháng 07 năm 2021.

b) Diện tích khu đất

Khu đất có tổng diện tích là 21.727,8 m². Trong đó:

- Diện tích đất đấu giá là 14.418 m², bao gồm: Đất ở tại đô thị 9.862,0 m² và đất thương mại dịch vụ tại đô thị 4.556,0 m²;

- Diện tích không đấu giá là 7.309,8 m², thuộc quy hoạch đất giao thông, đất cây xanh và đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật. Người trúng đấu giá có trách nhiệm xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án đảm bảo kết nối đồng bộ theo quy hoạch chi tiết 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2021 (người trúng đấu giá quyền sử dụng đất chịu mọi chi phí đầu tư); sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng kỹ thuật, người trúng đấu giá có trách nhiệm bàn giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom để quản lý, sử dụng theo quy định.

c) Hạ tầng kỹ thuật, tài sản gắn liền với đất

- Hạ tầng kỹ thuật: Trên khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Đối với hạ tầng kết nối tại khu vực, khu đất tiếp giáp và kết nối với 04 tuyến đường (gồm đường 29/4, đường Hoàng Việt, đường 30/4 và đường Nguyễn Văn Cừ);

- Tài sản gắn liền với đất:

Trên đất còn công trình, tài sản gắn liền với đất. Các công trình, tài sản này sẽ được xác định giá trị còn lại để đưa vào giá trị khởi điểm đấu giá khu đất. Bao gồm:

+ Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Văn hóa huyện Trảng Bom, gồm: 01 nhà làm việc, 01 hội trường, nhà để xe, cổng tường rào và các công trình khác (sân đường nội bộ, hệ thống điện (không còn sử dụng), 01 giếng khoan, hệ thống cấp nước);

+ Về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất của Trung tâm Giáo dục nghề nghiệp - Giáo dục thường xuyên huyện Trảng Bom, gồm: Nhà số 1 (khu hiệu bộ), nhà số 2 (khu phòng học), nhà số 3 (phòng học thực hành), nhà số 4, nhà số 5 (căn tin), nhà số 7 (nhà bảo vệ), cổng tường rào, xưởng thực hành chế biến gỗ và các công trình khác (sân đường bộ, hệ thống điện chiếu sáng (không còn sử dụng), hệ thống cấp thoát nước, hệ thống PCCC).

d) Mục đích sử dụng đất

Đất ở tại đô thị và đất thương mại dịch vụ.

đ) Hình thức sử dụng

Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với đất ở tại đô thị và cho thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê đối với đất thương mại dịch vụ



theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

e) Thời hạn sử dụng đất

- Đối với đất ở tại đô thị: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá (theo khoản 3 Điều 126 Luật Đất đai năm 2013 quy định “*đối với dự án kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp với cho thuê hoặc để cho thuê mua thì thời hạn giao đất cho chủ đầu tư được xác định theo thời hạn của dự án; người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định lâu dài. Khi hết thời hạn, người sử dụng đất nếu có nhu cầu tiếp tục sử dụng thì được Nhà nước xem xét gia hạn sử dụng đất nhưng không quá thời hạn quy định tại khoản này*”);

- Đối với đất thương mại dịch vụ: Thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá.

2. Thông tin quy hoạch

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất: Theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 5369/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2021, vị trí khu đất thuộc quy hoạch là đất ở; đất thương mại dịch vụ; đất giao thông; đất khu vui chơi, giải trí công cộng và đất phát triển hạ tầng cấp quốc gia, cấp tỉnh, cấp huyện, cấp xã;

- Kế hoạch sử dụng đất: Khu đất nằm trong Kế hoạch sử dụng đất năm 2023 huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt bổ sung tại Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 27 tháng 4 năm 2023.

b) Quy hoạch xây dựng

Căn cứ Quyết định số 1759/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 đô thị Trảng Bom, huyện Trảng Bom đến năm 2025, khu đất 21.727,8 m² có chức năng quy hoạch xây dựng là đất trung tâm thương mại - dịch vụ kết hợp ở.

Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu đất khu trung tâm Thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1273/QĐ-UBND ngày 19 tháng 04 năm 2021 thì các chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, phân khu chức năng như sau:

- Cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao:

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)
1	Đất ở	9.862,0	45,4	≤ 90	03 - 04
2	Đất thương mại dịch vụ	4.556,0	21,0	≤ 75	05 - 06
3	Mặt cây xanh	496,0	2,3	≤ 05	≤ 01
4	Đất giao thông	6.611,8	30,4	-	-
5	Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật	202,0	0,9	≤ 40	≤ 01
Tổng cộng:		21.727,8	100,0		

- Khoảng lùi:

+ Nhà liên kế: Khoảng lùi trước: Chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; khoảng lùi sau: ≥ 02 m.

+ Công trình TMDV: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ ≥ 06 m.

- Phân khu chức năng:

+ Đất thương mại dịch vụ kết hợp ở: Tổng diện tích 9.862 m² chiếm tỷ lệ 45,4% diện tích đất toàn khu. Nhà ở được quy hoạch là loại hình nhà liên kế. Tổng số khoảng 116 lô, quy mô diện tích mỗi lô từ 80-170 m² (5,5x15 m; 6x14 m); được bố trí dọc trục chính của dự án, đường 29/4, đường Nguyễn Văn Cừ, đường Hoàng Việt, đường 30/4;

+ Đất thương mại dịch vụ: Là loại hình công trình trung tâm thương mại - dịch vụ quy mô diện tích khoảng 4.556 m², chiếm tỷ lệ 21,0% diện tích đất toàn khu; bố trí trên tuyến trục chính của dự án kết nối với các khu vực lân cận đường 29/4, đường 30/4 và tiếp giáp với khu công viên cây xanh nội bộ của dự án;

+ Đất cây xanh, công viên: Quy mô diện tích 496 m², chiếm tỷ lệ 2,3% diện tích đất toàn khu; bố trí tại các vị trí trung tâm khu ở, tạo ra không gian mở cho các hoạt động của người dân trong khu vực;

+ Đất giao thông: Gồm đất giao thông là các trục đường giao thông đối ngoại, đối nội, quy mô diện tích 6.611,8 m², chiếm tỷ lệ 30,4% diện tích đất toàn khu;

+ Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: Bố trí trạm xử lý nước thải quy mô diện tích 202 m², chiếm tỷ lệ 0,9% diện tích đất toàn khu.

3. Đơn vị được giao tổ chức thực hiện việc đấu giá quyền sử dụng đất: Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, địa chỉ: Số 236, đường Phan Trung,



Khu phố 2, phường Tân Tiến, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai lập thủ tục lựa chọn và ký hợp đồng với tổ chức đấu giá tài sản để thực hiện cuộc đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 3371/QĐ-UBND ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Trung tâm thương mại dịch vụ kết hợp ở tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Điều 4. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai, Giám đốc các Sở: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Tư pháp, Cục trưởng Cục thuế tỉnh, Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai, Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Trảng Bom, Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn Trảng Bom và 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;
- Các Phó Chánh Văn phòng;
- Lưu: VT, KTNS.



Võ Văn Phi