

Số: /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng,
giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, 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 tháng 6 năm 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 tháng 8 năm 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 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng thể bảo quản, tu bổ, phục hồi và tôn tạo di tích danh lam thắng cảnh núi Chứa Chan đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1888/QĐ-UBND ngày 11 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 1960/QĐ-UBND ngày 13 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc thu hồi đất giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý tại các xã: Xuân Hiệp, Xuân Trường, Xuân Thọ, Suối Cát và thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1240/QĐ-UBND ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, lập phương án đấu giá quyền sử dụng đất tại xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1469/QĐ-UBND ngày 02 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt Phương án sửa đổi, bổ sung một số nội dung của Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai được phê duyệt tại Quyết định số 416/QĐ-UBND ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 1491/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai phê duyệt giá đất cụ thể làm giá khởi điểm để tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 312/TTr-SoNNMT ngày 03 tháng 10 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Đấu giá quyền sử dụng đất khu đất Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, 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 thực hiện Dự án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí núi Chứa Chan, xã Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai (thuộc thị trấn Gia Ray, xã Xuân Hiệp, xã Suối Cát, xã Xuân Thọ và xã Xuân Trường, huyện Xuân Lộc trước đây), có vị trí như sau:

- Phía Bắc giáp rừng phòng hộ núi Chứa Chan, kết nối Khu du lịch núi Chứa Chan hiện hữu thông qua các tuyến đường mòn leo núi.

- Phía Tây giáp tuyến đường quanh núi Chứa Chan (theo quy hoạch) và các tuyến đường kết nối đường ĐT.763.

- Phía Đông giáp rừng phòng hộ núi Chứa Chan, kết nối với tuyến đường ĐT.766 thông qua các tuyến đường mòn leo núi.

- Phía Đông Nam giáp tuyến đường quanh núi Chứa Chan (hiện hữu).

Vị trí, diện tích, ranh giới, hình thể thửa đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 6199/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 16 tháng 7 năm 2025.

b) Diện tích, loại đất:

Tổng diện tích khu đất là 1.068.493,7m², trong đó:

- Diện tích đấu giá: 925.222,4m² đất thương mại dịch vụ (TMD);

- Diện tích không đấu giá: 143.271,3m² thuộc quy hoạch đất giao thông (DGT).

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

- Đối với phần diện tích đất đấu giá (925.222,4m² đất thương mại dịch vụ): 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 không đấu giá (143.271,3m² thuộc quy hoạch đất giao thông): Người trúng đấu giá có trách nhiệm đầu tư tuyến đường giao thông đối ngoại theo tiêu chuẩn quy định và bàn giao cho địa phương quản lý.

2. Thông tin quy hoạch:

a) Quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất:

- Về Quy hoạch sử dụng đất: Theo Văn bản số 5711/SNNMT-QHKS ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Sở Nông nghiệp và Môi trường;

- Về Kế hoạch sử dụng đất năm 2025: Thực hiện theo điểm b khoản 2 Điều 125 của Luật Đất đai (*đấu giá khu đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý quy định tại điểm e khoản 1 Điều 217 của Luật Đất đai, không phải đưa vào kế hoạch sử dụng đất hằng năm của cấp huyện*).

b) Quy hoạch khác:

Theo Quyết định số 586/QĐ-TTg ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ: khu đất nằm trong danh mục phương án phát triển các khu, điểm du lịch tỉnh Đồng Nai.

Theo Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 05 tháng 6 năm 2019 của UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Xuân Lộc tỉnh Đồng Nai đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050: vị trí khu đất là khu vực phát triển

du lịch.

Theo Quyết định số 699/QĐ-UBND ngày 03 tháng 3 năm 2025 của UBND tỉnh, các chỉ tiêu quy hoạch xây dựng như sau:

- Mật độ xây dựng : 25%;
- Tầng cao xây dựng : 9 tầng;
- Chỉ giới xây dựng so với chỉ giới đường đỏ : 0 m.

3. Nguyên tắc, hình thức, phương thức đấu giá, bước giá và thời hạn nộp tiền trúng 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 đủ điều kiện tham gia đấu giá.

- Hình thức bán đấu giá: Đấu giá bằng bỏ phiếu trực tiếp tại phiên 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.

d) Thời hạn nộp tiền trúng đấu giá

Theo thời hạn nộp tiền ghi trong thông báo nộp tiền thuê đất của cơ quan thuế, đảm bảo thời gian hoàn thành trước ngày 20 tháng 12 năm 2025.

4. Cơ quan 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 2231, đường Nguyễn Ái Quốc, phường Trảng Biên, tỉnh Đồng Nai.

5. Giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất: 2.678.691.884.000 đồng (*Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm bảy mươi tám tỷ, sáu trăm chín mươi một triệu, tám trăm tám mươi bốn nghìn đồng*).

Điều 2. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai thực hiện việc lựa chọn tổ chức hành nghề đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản. Trình tự thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 229 Luật Đất đai và Luật 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, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Giám đốc Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Xuân Lộc; 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