

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Số: 20 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 06 tháng 01 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc cho Công ty TNHH AeonMall Việt Nam thuê đất
để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Aeon Mall Biên Hòa
tại phường Trần Biên, 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 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 Nghị quyết số 1662/NQ-UBTVQH15 ngày 16 tháng 6 năm 2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp các đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Đồng Nai năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP ngày 29 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về điều tra cơ bản; đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và Hệ thống thông tin đất đai;

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 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

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 Nghị định số 291/2025/NĐ-CP ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và Nghị định số 104/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định về quỹ phát triển đất;



Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đính chính 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 Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 2658/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh Nhà đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm thương mại và văn phòng cho thuê tại phường Hiệp Hòa được Ủy ban nhân dân tỉnh cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1919/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2023, Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 2962/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2024, Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 3428/QĐ-UBND ngày 26 tháng 12 năm 2023, Quyết định số 3099/QĐ-UBND ngày 24 tháng 10 năm 2024 về việc sửa đổi thông tin dự án;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 641/TTr-SoTNMT ngày 31 tháng 12 năm 2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Cho Công ty TNHH AeonMall Việt Nam (mã số doanh nghiệp 0106099581; Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 3, Văn phòng phía Đông, Aeon Mall Long Biên, số 27, đường Cổ Linh, phường Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam) thuê diện tích 100.994 m² đất tại phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai mà Công ty nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát để thực hiện dự án Trung tâm thương mại Aeon Mall Biên Hòa theo Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 2658/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai.

1. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
2. Thời hạn sử dụng đất: Đến ngày 10 tháng 8 năm 2073 (theo thời hạn sử dụng đất còn lại của Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát).
3. Vị trí, ranh giới khu đất được xác định theo Trích lục bản đồ địa chính số 10284/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai lập ngày 15 tháng 12 năm 2025.
4. Hình thức sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất thu tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
5. Phương thức cho thuê đất: theo quy định tại khoản 7 Điều 124 Luật Đất đai năm 2024, Tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài nhận chuyển nhượng dự án bất động sản theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản thuộc trường hợp cho thuê đất không đấu giá quyền sử dụng đất, không đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Chuyển thông tin địa chính khu đất cho cơ quan thuế xác định các khoản phát sinh do chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về quản lý thuế mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát và Công ty TNHH AeonMall Việt Nam phải nộp theo quy định.

b) Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và trao giấy cho Công ty TNHH AeonMall Việt Nam sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định.

c) Thông báo cho tổ chức sử dụng đất nộp phí, lệ phí (nếu có) theo quy định.

d) Bàn giao đất trên thực địa.

đ) Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện chỉnh lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai.

2. Thuế tỉnh Đồng Nai:

a) Xác định các khoản phát sinh do chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật về quản lý thuế mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát và Công ty TNHH AeonMall Việt Nam phải nộp, phải nộp bổ sung, được hoàn trả (nếu có) theo quy định.

b) Thông báo cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát và Công ty TNHH AeonMall Việt Nam nộp tiền theo quy định và gửi thông báo kết quả hoàn thành việc thu, nộp tiền cho Sở Nông nghiệp và Môi trường.

3. Ủy ban nhân dân phường Trảng Biên có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất theo đúng mục đích đã được Ủy ban nhân dân tỉnh quyết định.

4. Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát có trách nhiệm:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.

b) Rà soát, phối hợp với Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh khôi phục các mốc giới khu đất đã được Sở Nông nghiệp và Môi trường xác định và bàn giao đất trên thực địa trước đây. Sau khi hoàn thành, Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát gửi kết quả về Sở Nông nghiệp và Môi trường để phục vụ công tác bàn giao đất trên thực địa cho Công ty TNHH AeonMall Việt Nam theo quy định.

c) Tự chịu trách nhiệm với các nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án bất động sản đã ký kết với Công ty TNHH AeonMall Việt Nam.

5. Công ty TNHH AeonMall Việt Nam có trách nhiệm:

a) Thực hiện nghĩa vụ tài chính, nộp phí, lệ phí theo quy định.

b) Đưa đất vào sử dụng đúng ranh giới, diện tích, mục đích và tiến độ theo quy định của Luật Đất đai và chấp hành quy định các Luật khác có liên quan.

c) Thực hiện thủ tục môi trường theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở: Nông nghiệp và Môi trường, Xây dựng, Tài chính; Trưởng Thuế tỉnh Đồng Nai; Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Trấn Biên; Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Việt Phát; Tổng Giám đốc Công ty TNHH AeonMall Việt Nam và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

2. Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Công thông tin điện tử) đăng tải Quyết định này lên trang thông tin điện tử./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các Phó Chủ tịch UBND tỉnh;
- Chánh, Phó Chánh Văn phòng UBND tỉnh;
- Báo và phát thanh, truyền hình Đồng Nai (Phòng Quản lý Công thông tin điện tử) (đăng tin);
- Lưu VT, KTNS, KTN.



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Nguyễn Thị Hoàng