

Số: 781 /QĐ-UBND

Đồng Nai, ngày 02 tháng 3 năm 2026

QUYẾT ĐỊNH

Về việc giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trăn Biên, tỉnh Đồng Nai

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

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 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 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

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 261/2025/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 192/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Nghị quyết số 201/2025/QH15 ngày 29 tháng 5 năm 2025 của Quốc hội thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội;

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 Nghị định số 49/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 50/2026/NĐ-CP ngày 31 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 254/2025/QH15 ngày 11 tháng 12 năm 2025 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Quyết định số 2418/QĐ-BNNMT ngày 28 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Môi trường đình 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 số 1906/QĐ-UBND ngày 28 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt Phương án đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên, tỉnh ĐồngNai (khoảng 1,9 ha);

Căn cứ Quyết định số 2596/QĐ-UBND ngày 10 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên, tỉnh ĐồngNai (khoảng 1,9 ha);

Căn cứ Quyết định số 3133/QĐ-UBND ngày 16 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trấn Biên, tỉnh ĐồngNai;

Căn cứ Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất khu đất dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai (khoảng 1,9ha);

Căn cứ Văn bản số 1694/UBND-KTN ngày 10 tháng 10 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Trán Biên chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 khu đất thuộc thửa đất số 8, tờ bản đồ địa chính số 58 và các thửa đất số 131, 75, tờ bản đồ địa chính số 57 phường Trán Biên (khu Hăng dầu phường Trung Dũng, thành phố Biên Hòa cũ), tỉnh Đồng Nai;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Nông nghiệp và Môi trường tại Tờ trình số 125/TTr-SNNMT ngày 12 tháng 02 năm 2026.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Giao 19.206,3 m² đất tại phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai cho Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên) được Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá tại Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 để thực hiện dự án Khu nhà ở phức hợp cao tầng ven sông phường Trán Biên, tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

1. Diện tích đất xây dựng nhà chung cư hỗn hợp cao tầng 4.422,2 m²: 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 50 năm kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án. Người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất 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.

2. Diện tích đất sử dụng vào mục đích công cộng có mục đích kinh doanh: Đất cây xanh nội khu: 6.443,0 m² và đất giao thông nội khu: 4.928,6 m²: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất với thời hạn sử dụng đất 50 năm kể từ ngày được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án.

3. Diện tích đất không đấu giá 3.412,5 m²:

a) Đất giao thông đối ngoại 3.376,0 m²: 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 đồ án quy hoạch tổng mặt bằng được duyệt và bàn giao lại cho địa phương quản lý.

b) Đất hạ tầng kỹ thuật - trạm điện 36,5 m²: Giữ nguyên hiện trạng.

Vị trí, ranh giới, diện tích, hình thể khu đất được xác định theo Tờ trích lục bản đồ địa chính số 8929/2025 do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện, ký xác lập ngày 21 tháng 10 năm 2025.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Sở Nông nghiệp và Môi trường:

a) Công bố Quyết định đến các tổ chức, cá nhân có liên quan biết thi hành;

b) Xác định cụ thể mốc giới và tổ chức bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên*);

c) Ký hợp đồng thuê đất đối với Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên*) theo quy định;

d) Ký cấp và trao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên*) sau khi đã hoàn tất nghĩa vụ về nhà ở xã hội theo quy định;

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

2. Sở Xây dựng chủ trì; xác định nghĩa vụ về nhà ở xã hội mà Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên*) có trách nhiệm thực hiện theo quy định.

3. Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh phối hợp Sở Nông nghiệp và Môi trường bàn giao đất trên thực địa cho Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (*Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt*

- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên) để thực hiện dự án theo quy định.

4. Ủy ban nhân dân phường Trán Biên có trách nhiệm theo dõi, giám sát việc sử dụng đất của Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên) theo quy định.

5. Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Phát Đạt (Đại diện Liên danh Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Biên Hòa Đồng Nai - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Bất động sản Trán Biên) có trách nhiệm:

- Thực hiện đầy đủ các nội dung quy định tại Quyết định số 3312/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất.

- 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.

- Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

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

1. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, các đơn vị có tên trong Quyết định và người sử dụng đất có tên tại Điều 1 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 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;
- Lưu VT, KTNS, KTN. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Thị Hoàng